

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

D/09/071

Teplárny Brno, a. s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupené: Ing. Alexejem Nováčkem, místopředsedou představenstva a generálním ředitelem

IČ: 463 47 534

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně odd.B, č.vl. 786

bankovní spojení: ČSOB, Brno město

číslo účtu: 8010-0803084543/ 0300

Jako pronajímatel

a

TL – Pharma s. r. o.

se sídlem: Kladrubská 311, 199 00 Praha 9

zastoupena: PharmDr. Tomášem Lasákem

IČ: 27197123

DIČ: CZ27197123

jako nájemce

uzavírají smlouvu o nájmu nebytového prostoru.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu:
v Brně na **ulici Arbesova 12, č.p. 12, parcelní č. 22/0**, kat. území Lesná obec Brno, zapsaného u Katastrálního úřadu Brno – město na **LV č. 1517**.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:
prostory o **výměře 229,8 m²** v objektu, uvedeném v ustanovení I.1 této smlouvy, vyznačené v situačním plánu, který tvoří přílohu této smlouvy.

II. Účel nájmu a předmět podnikání v nebytovém prostoru

1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci k účelu užívání: **wellness centrum**.
2. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru: **provozování wellness centra**.
3. Pronajímatel předmět nájmu uvedený v ustanovení I.1 této smlouvy přenechává nájemci k užívání ve stavu v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dle ustanovení I.1 této smlouvy znám a tento do nájmu přijímá.

III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 1. 2009**.

IV. Cena nájmu – nájemné

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listě, který tvoří, spolu se splátkovým kalendářem, nedílnou součástí této smlouvy. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.

2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na max. 200 Kč /m²/rok - provizorium. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájemného v režimu provizoria, v délce maximálně 3 měsíce od podpisu této smlouvy a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné bude hrazeno nájemcem předem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s., číslo účtu 8010-0803084543/0300, a to v měsíčních splátkách, nejpozději do 10. dne příslušného měsíce pod variabilním symbolem uvedeném v platném výpočtovém listě. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájmem je nájemce povinen hradit zálohy na služby spojené s pronájmem uvedených prostor a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listě. V souvislosti s fakturací splatných záloh se uplatní podmínky uvedené v ustanovení IV.3 této smlouvy. Zálohy na služby spojené s pronájmem neobsahují náklady na odvoz odpadu a dodávku elektrické energie.
5. Sjednanou cenu nájmu je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji cen nájemného, nebo v souladu s předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení, je pronajímatel oprávněn zvýšit cenu nájmu o míru roční inflace české koruny za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem a to do 60 dnů po zveřejnění tohoto údaje. Zvýšení ceny nájmu se provede v závislosti na míře inflace za uplynulý kalendářní rok a to tak, že o míru inflace se zvýší cena nájemného uvedena v ustanovení IV.1 této smlouvy k datu 01.01. příslušného roku. Zvýšené nájemné v souvislosti se zvýšením míry inflace je nájemce povinen uhradit spolu s nájemným do 30.06. příslušného kalendářního roku.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh na služby spojené s pronájmem předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I.1 této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.4. této smlouvy za zúčtovací období / kalendářní rok /, nejpozději do 31.3. následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TUV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výši záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15. dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energií, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce), dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu (E.ON Česká republika, a.s.; JMP a.s., BVK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí 10-ti denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamacie faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.
9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.3. je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení IV.2. této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu podnikání nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.
2. Projektovou dokumentaci včetně jejich změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, změnu v účelu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání

stavebního povolení, ohlášení stavby ve smyslu ustanovení § 104 stavebního zákona a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu podnikání a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti před předmětem nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat úklid, schůdnost chodníků nacházející se před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je povinen veškeré úpravy pronajatých prostor předem projednat s pronajímatelem a na základě písemného souhlasu pronajímatele je vlastním nákladem za podmínek zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) uskutečnit. Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu návštěj, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Obvyklým návštějím se rozumí maximálně 2m² plochy spojené se zdi nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu podnikání. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
6. Nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku činnosti, nečinnosti, opomenutím, proti právním jednáním nájemce vznikne pronajímateli. Nájemce odpovídá i za škodu, která vznikne pronajímateli na majetku v souvislosti s realizací jeho předmětu podnikání v předmětu nájmu. Pronajímatel nezodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. Je oprávněn na svůj účet a odpovědnost za účelem náhrady škody, majetek a činnost spojenou s užíváním předmětu nájmu pojistit. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
7. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I. této smlouvy, dodržovat všechny platné právní, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy, živnostenský zákon a zásady likvidace odpadu dle příslušné platné právní úpravy (např. zákon o odpadech). Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna dne 15.7.1994 pod č.j. VLHZ 1639 - Va v platném znění.
8. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předložil doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu podnikání nájemce nebo jeho nečinností v prostorách před předmětem nájmu.
9. Nájemce není oprávněn, bez předchozího souhlasu pronajímatele, dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy, do podnájmu třetí osobě. Po obdržení souhlasného stanoviska pronajímatele je nájemce povinen pronajímateli doložit kopii podnájemní smlouvy.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem. Absence dohody, neumožnění vstupu, zakládá právo pronajímatele považovat odeslanou výzvu nájemci 10 pracovních dnů před vstupem do prostor uvedených v ustanovení I. této smlouvy za doručenu.
11. V případě porušení závazků nájemce obsažených v této smlouvě, povinností uvedených v občanském zákoníku nebo jiném platném právním předpisu upravující následky činnosti, nečinnosti, opomenutí a protiprávního jednání nájemce, je pronajímatel oprávněn oznámit nájemci existenci rozhodné skutečnosti a stanovit v rozsahu platné právní úpravy podmínky dalšího trvání nájemního vztahu. V případě nerespektování stanovených podmínek nebo opakovaného výskytu rozhodných skutečností má pronajímatel právo bez náhrady od smlouvy

bez zbytečného odkladu odstoupit. Doručení podmínek se řídí pravidlem doručení uvedeným v ustanovení IV.10. této smlouvy. Oznámení a ověření vzniku změny a zániku rozhodných skutečností je nájemce povinen a pronajímatel oprávněn provést do tří dnů od zjištění rozhodné skutečnosti. Neumožní-li nájemce v souvislosti s rozhodnou skutečností ve stanoveném termínu vstup do pronajatých prostor, je pronajímatel oprávněn vstoupit do uvedených prostor kdykoliv, s tím, že náklady spojené s překonáním překážky jdou k tíži nájemce.

12. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vrátit pronajímateli ve stavu v jakém se nacházely ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odsouhlaseným stavebním úpravám schváleným pronajímatelem a stavebním úřadem. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu ve smyslu ustanovení III.1., VI. této smlouvy neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě, že se v objektu budou nacházet neoprávněné osoby, třetí osoby budou zástupci pronajímatele, za asistence Policie ČR vykázáni z objektu. Movitý majetek, který se bude v den zajištění v objektu nacházet bude na náklady neoprávněné osoby protokolárně sepsán a odvezen na místo, které bude neoprávněné osobě včetně doby k vyzvednutí majetku předem sděleno. V případě, že v průběhu plynutí výpovědní lhůty došlo ke změně vlastnického práva k movitému majetku nacházejícímu se v objektu, případně, že v objektu se nachází majetek třetích osob, je povinností neoprávněné osoby s výše uvedenou skutečností třetí osoby seznámit. Případnou odpovědnost za vzniklou škodu způsobenou nečinností neoprávněné osoby bude pronajímatel uplatňovat vůči neoprávněné osobě. Za předpokladu, že neoprávněná osoba nepodepíše protokol o movitém majetku nacházejícím se v objektu, nevyzvedne svůj movitý majetek dle určení ani na druhou výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nakládat s movitým majetkem jako s věcí, které se její vlastník zbavil. Doručením výzvy k vyzvednutí movitého majetku se rozumí uplynutí 15. dne od odevzdání výzvy k poštovní přepravě. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která nájemci nebo třetím osobám vznikne v souvislosti s řádným a včasným nepředáním předmětu nájmu.
13. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu v případě ohlášení jednoduchých staveb, a udržovacích prací a pravomocného stavebního povolení vydaného v případě ostatních staveb ve smyslu stavebního zákona (č.183/2006 Sb.) Nájemce je oprávněn měnit účel užívání předmětu nájmu s písemným souhlasem pronajímatele, v souladu se souhlasem příslušného stavebního úřadu. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému vypovězení této nájemní smlouvy.
14. Doručením výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Prohlídka se uskuteční po písemném oznámení, které bude nájemci oznámeno nejméně 5 pracovních dnů předem. Neumožní-li nájemce prohlídku, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoliv. Náklady spojené s překonáním překážky jdou k tíži nájemce. Doručením se v souvislosti s tímto ustanovením rozumí uplynutí lhůty od uložení výpovědi a oznámení k poštovní přepravě. Lhůta k doručení oznámení je stanovena v rozsahu 5-ti pracovních dnů, lhůta k doručení výpovědi v délce 10-ti pracovních dnů. Lhůta začíná plynout dnem následujícím po dni, ve kterém bylo oznámení a výpověď předána k poštovní přepravě.
15. Pronajímatel je povinen strpět ve prospěch nájemce po celou dobu trvání nájmu nepřetržitý (denně 24 hod.) a nerušený přístup do pronajatých prostor. Tuto povinnost pronajímatel nemá v případě skutečností uvedených v ustanovení V.8., V.9., V.10., V.12. této smlouvy.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto nájemní smlouvu vypovědět. **Výpovědní lhůta**, pokud se strany nedohodnou jinak, činí **tři měsíce**. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi ve smyslu ustanovení V. 12. této smlouvy druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn, bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu, vypovědět nájemní smlouvu ve smyslu tohoto ustanovení jen v případě porušení ustanovení této smlouvy a ustanovení platných právních předpisů různé právní síly ze strany nájemce vztahujících se k jeho činnosti, nečinnosti, opomenutí a protiprávnímu jednání související s předmětem nájmu. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení VI.2. a VI.3 této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení smluvních ustanovení IV.1, IV.3,

IV.4., V.1., V.2., V.3., V.5., V.6., V.7., V.8., V.9. této smlouvy. Výpovědní lhůta v uvedených případech činí jeden měsíc a začíná plynout prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi ve smyslu ustanovení V.12. této smlouvy druhé smluvní straně. Ustanovení II.2., V.11. nejsou tímto ustanovením dotčena.

3. Odstoupit od smlouvy bez dodržení výpovědní lhůty ve smyslu ustanovení VI.1, VI.2. mohou smluvní strany takto:
 - a) nájemce bez nároku na vynaložené náklady a na náklady na stavební úpravy nebytového prostoru v případě škody způsobené nájemci pronajímatelem. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu způsobené škody.
 - b) pronajímatel v případě nesplnění závazků nájemce ve smyslu ustanovením II.2., V.11 této smlouvy.Právo odstoupit od smlouvy v souladu s § 679 OZ není tímto ustanovením dotčeno.
4. V případě odstoupení pronajímatele od smlouvy ve smyslu ustanovení VI.3. této smlouvy je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu k vyklizení prostor uvedených v ustanovení I. této smlouvy. Řádné a včasné neodevzdání předmětu nájmu uplynutím stanovené lhůty zakládá právo pronajímatele postupovat ve smyslu ustanovení V.10 této smlouvy.

VII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Otázky neupravené touto nájemní smlouvou budou posuzovány podle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.
2. Text nájemní smlouvy s výjimkou ustanovení IV.8, IV.9. je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že obsah nájemní smlouvy odpovídá jejich projevu svobodné vůle a na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně dne: 2. 2. 2009

V Brně dne:

.....
místo
a generální ředitel

ARNY BRNO
ová společnost
BOX 215 ①
Brno, Okružní 25

TL - Pharma s.r.o.
100 00 Brno

.....
1. 1. 2009



**TEPLÁRNY
BRNO**

VÝPOČTOVÝ LIST - NÁJEM

úhrada za užívání nebytového prostoru

Pronajímatel:

Teplárny Brno, a. s. Okružní 25, 638 00 Brno
zast.: Ing. Alexej Nováček, generální ředitel
IČ: 46347534 DIČ: CZ46347534
Zapsáno v OR KS v Brně odd.B, č.vl. 786
ČSOB, č.ú. 8010-0803084543/ 0300

Nájemce:

Nájemce ID: 3579a

TL - Pharma s.r.o.

zast. PharmDr. Tomáš Lasák - te [REDACTED]
Kladrubská 311, 199 00 Praha

IČ: 27197123

DIČ: CZ27197123

Bankovní spojení
1051109430/5500

Telefon [REDACTED]

Údaje o nebytovém prostoru:

Adresa:

Brno - Lesná

ulice:

Arbesova

č.p.:

12

parc. číslo:

22

Způsob využití: **provozování wellness centra**

Počet osob v NP:

Poloha v domě: **přzemí**

Vytápění NP: **ano**

Teplá voda: **ano**

Vybavení: a) **umyvadlo:**

b) **WC:**

c) **sprchovací kout:**

Elektroměr:

Další informace o NP: **vlastní elektroměr**

Rozpis nájmu za užívání NP:

Pof. čís.	Místnosti - způsob využití	Plocha	Plocha pro ÚT	Sazba Kč/m ²	Roční úhrada bez DPH
1.	provozovna wellness centra	196,7 m ²	236,0 m ²	900	177.030,00 Kč
2.	chodby, soc. zázemí	33,1 m ²	33,1 m ²	900	29.790,00 Kč

Celkem: 229,8 m² 269,1 m² 206.820,00

Měsíční úhrada nájmu :

Základní roční úhrada za užívání nebytového prostoru:	206.820,00 Kč
Měsíční úhrada za užívání nebytového prostoru (bez DPH):	17.235,00 Kč
19% DPH:	3.274,70 Kč
Měsíční úhrada nájmu:	20.509,70 Kč
Platbu nájemného zasílejte dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem:	450087

VÝPOČTOVÝ LIST - ZÁLOHY

úhrady za užívání nebytového prostoru

Měsíční úhrada zálohových plateb :

Měsíční záloha na dodávku tepla (teplé vody):	7.000,00 Kč
Měsíční záloha za vodné a stočné:	150,00 Kč
Měsíční zálohy celkem bez DPH:	7.150,00 Kč
9% DPH:	643,50 Kč
Měsíční úhrada záloh:	7.793,50 Kč

Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem: 490067

známky / další ujednání :

V Brně dne:

Účinnost od: 1.1.2009

TEPLÁRNY BRNO

akciová společnost

PO BOX 215 ①

15 Brno, Okružní 25

TL - Phone:r.o.

Ing. Alexej Nováček
místopředseda představenstva
a generální ředitel