SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Uzavření této smlouvy předcházelo rozhodnutí MČ-Brno střed ze dne 17.1.1992 a Smlouva o prodeji části podniku uzavřená dne 21.8.2002 mezi firmou GASTRONOMY s.r.o. jako prodávajícím a LINLI s.r.o. jako kupujícím.

Pronajímatel :	**Statutární město Brno - Městská část Brno - střed**
sídlo :	**Dominikánská ul. 2, 602 00 Brno**
zastoupený :	**Josefem Kameníčkem, starostou MČ BS**
IČO :	**44992785 01**
bankovní spojení :	**HVB Bank Czech Republic, a.s, Kobližná 2, Brno č.ú.: 35655533/2700**

a

Nájemce :	**LINLI s.r.o.**
sídlo :	[redacted]
zastoupený :	[redacted]
IČO :	
bankovní spojení :	-

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zák.č.116/1990 Sb./ zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění/ a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním :

I.

Předmět nájmu

1/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v Brně na ulici **Průchodní**, dům čp. 378, č.or. 1, Kú.: Brno-město, a to sestávající ze 3 místností umístěných v přízemí objektu, o celkové výměře užitné plochy 208 m2. OPRAVIL! Hanáček!

2/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti ve které se označené prostory nacházejí.

II.

Účel nájmu

1/ Pronajímatel dává nájemci nebytové prostory specifikované v čl.I. této smlouvy do nájmu za účelem provozování čínské restaurace.

2/ Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.

III.

Doba nájmu

1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.7.2007, poté na dobu neurčitou.

IV.

Výše nájemného a úhrada za služby

1/ Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl.I. této smlouvy dohodnuté nájemné v této výši: 2.683,69 Kč za 1m2 ročně. Celkové roční nájemné tedy činí za 208 m2 částku 558.000,-Kč. Takto dohodnuté nájemné bude placeno ve formě měsíčních splátek ve výši 46.500,-Kč, a to bankovním převodem nebo hotově.

2/ Nájemce se zavazuje platit úhrady a zálohy za služby a energie stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3/ Výše úhrad za služby a energie, spojených s užíváním pronajatého prostoru, bude pronajímatelem upravována vždy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této smlouvy. Tím se rozumí, že pokud dojde ke změně cen energií a rozsahu služeb od jejich dodavatelů, budou tyto změny upraveny ve výpočtovém listu podle aktuálního stavu a takto upravený výpočtový list se nájemce zavazuje akceptovat a hradit upravené ceny a zálohy.

4/ Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel již bez dalšího jednání jednostranným oznámením zvýší vždy k 1.4. kalendářního roku nájemné o částku odpovídající míře inflace vyhlášené ČSÚ nebo obdobným orgánem za předchozí kalendářní rok. To znamená, že pokud bude vyhlášena míra inflace za rok 2002 například 3%, zvýší se nájemné o 3% od 1.4.2003. Takto se bude postupovat v každém následujícím kalendářním roce po dobu trvání nájemního vztahu a nájemce se zavazuje takto zvyšované nájemné platit.

5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné, zálohy a úhrady specifikované ve výpočtovém listu předem, nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci za který má být placeno. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb. zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, který činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené ČNB a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.

6/ Nájemce se s pronajímatelem dohodl tak, že v případě jeho prodlení s placením nájemného, úhrad a služeb souvisejících s užíváním výše specifikovaných nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude pronajímatelem nájemci vyúčtována.

7/ Zálohy za ÚT, TUV, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním prostor, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu budou vyúčtovány podle příslušných předpisů. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit do 14-ti dnů od předložení vyúčtování. Pokud nájemce v této lhůtě nezaplatí vyúčtovaný doplatek, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude pronajímatelem nájemci vyúčtována.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1/ Pronajímatel předává nájemci prostory označené v čl.I. této smlouvy ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil a tomto stavu je přebírá.

2/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem náklady spojené s obvyklou údržbou předmětných nebytových prostor.

3/ Nájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4/ Bylo dohodnuto, že nájemce nesmí přenechat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě smlouvou o prodeji podniku nebo jeho části, či vložit práva z nájmu předmětných nebytových prostor do různých forem sdružení a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám.

5/ Stavební práce a úpravy investičního charakteru je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými, sjednají smluvní strany písemnou dohodu, která se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy. Pokud nedojde k dohodě účastníků této smlouvy, jsou veškeré náklady na případně provedené stavební úpravy věcí nájemce a tento nemá při skončení nájmu právo uplatňovat na pronajímateli náhradu.

6/ Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoli během provozní doby na dobu nezbytně nutnou vstupovat do předmětu nájmu, za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou, či zda jednáním nájemce nevzniká pronajímateli škoda na pronajatých prostorách. Po předchozím upozornění je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu mimo provozní dobu.

7/ Reklamní, či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti v níž se předmět nájmu nachází jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního, či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v písemné dohodě, která bude tvořit nedílnou součást této smlouvy.

8/ V souladu se zákonem č. 125/1997 Sb. o odpadech a nakládání s nimi, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami města Brna o nakládání s odpadky (č.4/1993) a zákonem č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.

9/ Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětných nebytových prostor za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací v nemovitosti.

10/ Dojde-li v důsledku činností uvedených v odstavci 9/ tohoto článku prokazatelně k omezení užitné hodnoty nebytového prostoru, má nájemce nárok na snížení ceny nájmu až o 50% po dobu trvání omezené užitné hodnoty nebytových prostor.

11/ Nájemce si je vědom povinnosti zajištění normového počtu odstavných a parkovacích stání v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

12/ Nájemce je povinen při zásobování či jiné dopravní obslužnosti předmětných nebytových prostor dodržovat vyhlášky Města Brna.

13/ Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku a bere na vědomí, že v případě porušení těchto předpisů mu bude upravena provozní doba ve smyslu vyhlášky Statutárního města Brna č. 10/2001 v platném znění.

VI.

Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy lze ukončit :

1/ Písemnou dohodou účastníků.

2/ Písemnou výpovědí bez udání důvodu danou kterýmkoliv účastníkem, přičemž byla dohodnuta dvouměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníku.
V případě výpovědi dané pronajímatelem z důvodu porušení závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy byla dohodnuta výpovědní lhůta 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
Za doručení výpovědi se pro účely této smlouvy považuje její osobní doručení nebo doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky.
Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta / účastníka této smlouvy / z důvodu nedoručitelnosti.

3/ Ze zákonných důvodů, které tato smlouva neupravuje.

VII.

Důsledky skončení nájmu

1/ Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor vyklizený, čistý, vylíčený, ve stavu odpovídajícím obvyklému způsobu užívání. Veškeré závady způsobené vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do prostoru umožněn přístup, je nájemce povinen opravit vlastními náklady.
V případě nepředání prostoru do stanoveného termínu ukončení nájmu se nájemce zavazuje hradit 10-ti násobek ceny nájmu do doby fyzického předání pronajímateli.

2/ V případě nepředání předmětných nebytových prostor nájemcem pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit s tím, že movité věci nacházející se v těchto prostorách budou uloženy na náklady nájemce na vhodném místě.

3/ Případný přeplatek na nájemném a vyúčtování služeb spojených s nájmem předmětného nebytového prostoru bude bez zbytečného odkladu vyúčtován a vrácen nájemci. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn uplatnit zástavní právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřících nájemci.

VIII.

Sankce

1/ V případě nesplnění povinnosti dle čl. V., odst. 5 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč.

IX.

Přechodné ustanovení

1/ Vzhledem k investici do rekonstrukce pronajímaných nebytových prostor vynaložené předešlým nájemcem bude nájemné po dobu od 1.9.2002 do 31.7.2007 hrazeno v poloviční výši, tzn. 1.341,35 Kč za 1m2 ročně. Celkové roční nájemné tedy činí za 208 m2 částku 279.000.80 Kč.
Takto dohodnuté nájemné bude placeno ve formě měsíčních splátek ve výši 23.250,-Kč

X.

Závěrečná ujednání

1/ Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.

2/ Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaných prostor specifikovaných v čl.I. této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.

3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.116/1990 Sb. v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.

4/ Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ode dne podpisu oběma smluvními stranami.

5/ Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž každý má povahu originálu a každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.

6/ Účastníci si smlouvu přečetli, její obsah je jim srozumitelný a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle připojují níže pověření zástupci svoje podpisy.

V Brně dne 28.8.2002

[redacted]

pronajímatel

---------- [redacted] ------

PŘÍLOHA č.1 NÁJEMNÍ SMLOUVY

V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u p l a t n ý o d 09.2002

Vlastník STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, MČ BRNO-STŘED	IČO vlastníka 44992785
Správce TENIR, a.s.	IČO správce 25576291
Václavská 6	DIČ správce 28825576291
603 00 Brno	Banka HVB Bank a.s.
Tel.: 43243405	Účet č.:35655533/2700

Nebytový prostor č.: 103	PRŮCHODNÍ 378.00/1
Var.symbol:1037800103	BRNO

Nájemce LINLI s.r.o., zast.Zhuang Lindi	
[redacted]	Peněžní ústav:
602 00 BRNO	Číslo účtu :
okres: BRNO	Specif.symbol:
IČ : [redacted]	Telefon :
RČ : /	Fax :

Účel využití: restaurace Směrné číslo: 0000 Počet osob: 1

	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. podl. plocha ÚT	TUV
reprezentační a obch	110.00	1341.35	147548.50	0.00	0.00
výrobní, sklad, gará	33.00	1341.35	44264.55	0.00	0.00
provizoria	65.00	1341.35	87187.75	0.00	0.00
Počet místností 3 Podlaží 1	208.00		279000.80	0.00	0.00

Měsíční nájemné	Nájemné	23250.00
		23250.00
Celkem nájemné a služby měsíčně		23250.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!
V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

V Brně dne 28.8.2002

[redacted]