

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Uzavření této smlouvy předcházelo rozhodnutí Rady MČ-Brno střed ze dne 10.3.2004 č.j. 133.04.01.

Pronajímatel : Statutární město Brno - Městská část Brno - střed  
 sídlo : Dominikánská ul. 2, 602 00 Brno  
 zastoupený : Ing. Marií Stehlikovou, 1. místostarostkou MČ BS  
 IČ : 44992785 01  
 bankovní spojení : HVB Bank Czech Republic, a.s, Koblížná 2, Brno  
 č.ú.: 35655533/2700

a

Nájemce : KVART INVEST s.r.o.  
 sídlo : XXXXXXXXXX  
 zastoupený : RNDr. Miroslavem Korbičkou, jednatelem společnosti  
 IČ : 60711973  
 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 **Orlí**, dům čp. 520, č.or. **26**, Kú.: Brno-město, a to sestávající z 5-ti místností umístěných v přízemí objektu, o celkové výměře užité plochy 167,20 m<sup>2</sup>.  
Tyto prostory jsou zakresleny a popsány v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 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 vegetariánské 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 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: 3.200,-Kč za 1m<sup>2</sup> ročně. Celkové roční nájemné tedy činí za 167,20 m<sup>2</sup> částku 535.040,-Kč.  
Takto dohodnuté nájemné bude placeno ve formě měsíčních splátek ve výši 44.587,-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 2004 například 3%, zvýší se nájemné o 3% od 1.4.2005. 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 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. 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 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. 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 k 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 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.



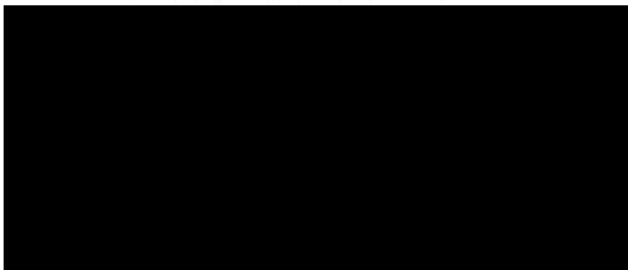
IX.

Závěrečná ujednání

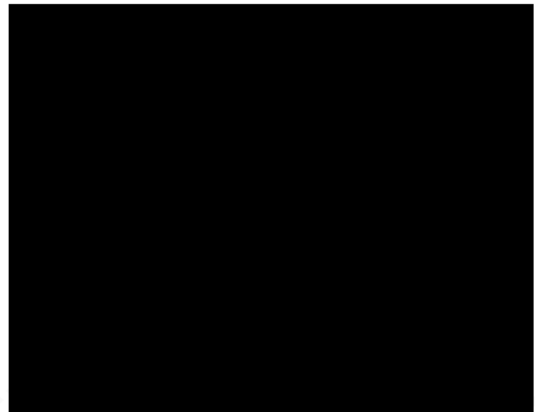
- 1/ Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.
- 2/ Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaných prostor specifikovaných v čl.I. této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
- 3/ Vztahy smluvních stran 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.

**3 1 března 2004**

V Brně dne.....



nájemce



pronajímatel

**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   04.2004**

Vlastník	STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO-MČ BRNO-STŘED	IČ vlastníka	44992785
Správce	Alfa-COM, s.r.o.	IČ správce	44992785
	nám.28.října 9	DIČ správce	
602 00	Brno - střed	Banka HVB Bank Czech Rep.	
Tel.:	545215313	Účet č.:	35655533/2700

Nebytový prostor č.:	102	ORLÍ	520.00/26
Var.symbol:	<b>3052100102</b>	BRNO	

Nájemce KVART INVEST S.R.O.

	Peněžní ústav:
	Číslo účtu :
	Specif.symbol:
IČ : 60711973	Telefon :
RČ : /	Fax :

Účel využití: restaurace	Směrné číslo: 0080	Počet osob: 1
--------------------------	--------------------	---------------

	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. ÚT	podl. plocha TUV
reprezentační a obch provizoria	82.00	3200.00	262400.00	0.00	0.00
	85.20	3200.00	272640.00	0.00	0.00
Počet místností 2 Podlaží 1	167.20		535040.00	0.00	0.00

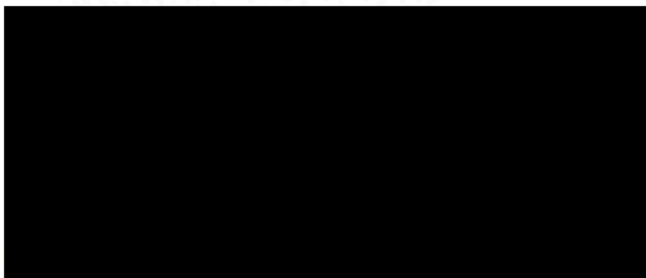
Měsíční nájemné	Nájemné	44587.00
		44587.00
Měsíční platby na služby	Vodné a stočné	300.00
		300.00

Celkem nájemné a služby měsíčně	44887.00
---------------------------------	----------

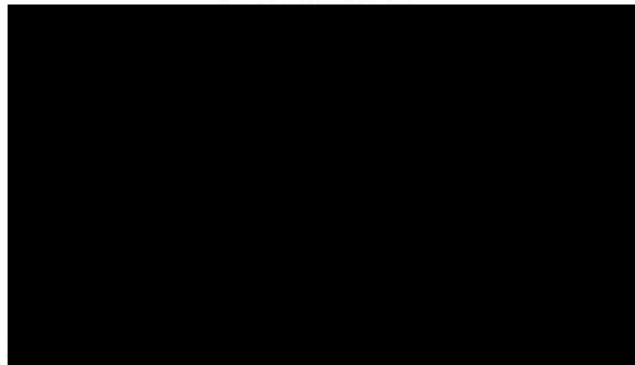
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.  
**PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!**  
 V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

31 března 2004

V Brně dne .....



Nájemce



Pronajímatel

Orti' 28

č. nebžta 103

Orti' 28

č. nebžta 102



herna

restaurace

vyčep

kuchyně

stůl

stůl

vstup do  
bufetu

vstup do  
herny

přechod

přístup

Orti' ulice