

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Centrum sociálních služeb pro osoby se zrakovým postižením v Brně – Chrlicích

Sídlo: Chrlické nám. 2/2, PSC 643 00 Brno

IČ: 13693131

Zastoupené: ředitelkou Mgr. Marcelou Troubilovou
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nevidomí maséři s.r.o.

Sídlo: Pod nemocnicí 500/27, 625 00 Brno

IČ: 018 46 388

Zastoupené: jednatelem Pavlem Honsem
(dále jen „nájemce“)

I. Důvod a předmět narovnání

1. Smluvní strany prohlašují, že dne 19. 12. 2018 projevíly společně vůli uzavřít nájemní smlouvu v rozsahu přílohy č. 1 této dohody.
2. Důvodem uzavření dohody o narovnání je skutečnost, že nedošlo k uveřejnění nájemní smlouvy ze dne 19. 12. 2018 v registru smluv řádně v souladu s ust. § 5 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
3. Smluvní strany prohlašují, že v mezidobí došlo mezi smluvními stranami k plnění podle zamýšlené nájemní smlouvy ze dne 19. 12. 2018. Uzavřením této dohody o narovnání není mezi smluvními stranami žádných nároků ani sporů o vzájemná plnění, smluvní strany jsou mezi sebou zcela vyrovnány a jejich vztahy uzavřením dohody o narovnání narovnány.

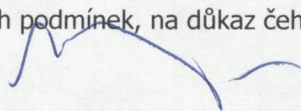
II. Narovnání

Z důvodů popsaných v čl. I dohody o narovnání se smluvní strany narovnávají tak, že projevují výslovnou vůli jednat v rozsahu původního zamýšlené nájemní smlouvy ze dne 19. 12. 2018 ve znění přílohy č. 1 dohody o narovnání. Příloha č.1 je nedílnou součástí této dohody o narovnání.

III. Ostatní ujednání

1. Tato dohoda o narovnání je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana po podpisu obdrží po jednom.
2. Dohoda o narovnání bude pronajímatelem zveřejněna v registru smluv podle zákona č.340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
3. Smluvní strany prohlašují, že si text dohody o narovnání přečetly, tato je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, uzavírají ji nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují svoje podpisy.

V Brně dne 20. 06. 2022
CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB
pro osoby se zrakovým postižením
v Brně - Chrlicích
Chrlické nám. 2/2, 643 00 Brno
Mgr. Marcela Troubilová, ředitelka
IČ 13693131


Pavel Hons, jednatel

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Smluvní strany:

Centrum sociálních služeb pro osoby se zrakovým postižením v Brně-Chrlicích

Zastoupená ředitelem, Ing. Milošem Palečkem

IČ: 13693131

sídlem: Brno, Chrlické nám. 2, PSČ 643 00

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Společnost: Nevidomí maséři s.r.o.

IČ: 01846388

DIČ: CZ01846388 – neplátce DPH

sídlem: Pod nemocnicí 500/27, 625 00 Brno-Bohunice

zastoupená: jednatelem Pavlem Honsem

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodaření k pozemku parc.č.2/1, jehož nedílnou součástí je stavba – budova s č.p. 2 na adrese Brno, Chrlické náměstí 2, zapsané na LV 1548 pro katastrální území Chrlice, obec Brno, okres Brno město **katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město** jako vlastnictví České republiky. Předmětem nájmu je část nemovité věci, kterou jsou **prostory stavby č.p.2, určením jiná stavba v katastrální území Chrlice, obec Brno, okres Brno – město, zapsané na LV č. 1548 katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, a to**

- **místnosti č. 115, č. 116, č. 117 situované v přízemí objektu o celkové výměře 40 m2 dle specifikace přílohy č.1 této smlouvy. Dále uváděné v této smlouvě jako předmět nájmu.**

I.2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem užívání k podnikání - provozování masérských služeb a činností s tím souvisejících (provoz recepce pro objednávání, administrativu a zázemí klientům).**

I.3. Shora popsaný předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po dobu platnosti smlouvy výlučně ke sjednanému účelu.

I.4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité

věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.

Doba trvání nájmu

II.1. Pronajímatele přenechává předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných touto smlouvou na dobu určitou **tří let od 1.1. 2019 do 31. 12. 2022.**

II.2. Předmět nájmu se pronajímatele zavazuje odevzdat nájemci nejpozději ke dni 1.12. 2018 za účelem uzpůsobení a příprav předmětu nájmu k provozování masérských služeb.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

III.1. Výše nájemného byla sjednána v částce 3.000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen pronajímatele platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.

III.2. Mimo nájemného je nájemce povinen hradit za služby s nájmem spojenými, a to spotřebu el. energie, vodné, stočné a za dodávku tepla a teplé vody a úklid paušální částku **2000,- Kč měsíčně**, která je splatná společně s nájemným

III.3. Celková výše měsíční úhrady nájemce za nájemné a služby s nájmem spojené činí **5.000,-Kč**. Úhrada je splatná na účet pronajímatele po obdržení faktury na zaplacení vystavené pronajímatelem se splatností uvedenou na faktuře.

III.4. V případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrady za služby se nájemce zavazuje zaplatit pronajímatele smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení splatnou s nejbližším nájemným.

III.5. Pronajímatele je oprávněn upravit cenu služeb jednostranně o inflační přírůstek podle míry inflace za předcházející kalendářní rok oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem, a to za podmínky, že došlo ke zvýšení cen nebo nákladů přímo ovlivňujících výši dohodnuté ceny služeb.

III.6. Smluvní strany se dohodly, že za období od 1.12.2018 do 31.1.2019 nájemce nájemné pronajímatele neplatí.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

IV.1. Pronajímatele je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- b) zajistit nájemci užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- c) provádět revize vyhrazených technických zařízení

IV.2. Pronajímatele neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

IV.3. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- b) oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- c) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu na předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- d) předložit nejpozději do 1.3.2019 pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1.000.000,-Kč.
- e) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce jemu udělené příslušnými státními a správními orgány
- f) hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- g) umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

IV.4. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

IV.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

IV.6. Nájemce je oprávněn:

- a. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- b. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- c. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- d. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- e. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad, pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V. Podnájem

V.1. Jiné osobě může nájemce zřídit užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu.

V.2. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

VI. Změna vlastnictví

VI.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

VI.2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII. Skončení nájmu

VII.1. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

VII.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.

VII.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

VII.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Není-li stanoveno jinak, činí výpovědní doba tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

VII.6. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v nájemní smlouvě a pro podstatné porušení smluvních povinností pronajímatele, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

VII.7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů podstatného porušení smluvních povinností nájemcem, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Od smlouvy může pronajímatel kdykoliv odstoupit nebo smlouvu vypovědět podle § 27 odst. zákona 219/2000 Sb. o majetku ČR a vystupování v právních vztazích.

VII.8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

VII.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a na úpravy, jež nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to formou písemného předávacího protokolu.

VII.10. Nájemce je povinen na přání pronajímatele odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, jen pokud si to pronajímatel při poskytování souhlasu se změnou vymínil.

VII.11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může alternativně žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VII.12. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s

ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

VII.13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

VII.14. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.15. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII. Firemní štít

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení. Pronajímatel je oprávněn svépomocí firemní štít po ukončení nájmu odstranit i sám na náklady nájemce.

IX. Závěrečná ustanovení

IX.1. Smlouva je vyhotovena ve dvou paré s platností originálu. Po podpisu smlouvy obdrží každý z účastníků smlouvy po jednom vyhotovení.

IX.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy zejména zákonem č. 89/2012 Sb.

IX.3. Veškeré písemnosti si smluvní strany zasílají na adresy uvedené v této smlouvě, ledaže si písemně sdělí jinou adresu pro jejich doručování.

IX.4. Smlouva může být měněna pouze písemně číselně řazenými dodatky.

IX.5. Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv a bude zveřejněna objednatelem v registru smluv v souladu se zákonem č.340/215 Sb., o registru smluv.

IX.6. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem na základě své svobodné vůle souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 19.12.2018

pronajímatel:

CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB
..pro osoby se zrakovým postižením
v Brně - Chrlicích
Chrlické nám. 2/2, 643 00 Brno
IČ 13693131

nájemce:

NEVIDOMÍ MASÉŘI s.r.o.
Pod nemocnicí 27, 625 00 Brno
Tel: 773-686 395 www.maseribrno.cz
IČ: 01846388
zapsána v OR KS v Brně spls. zn.: C 79489

DODATEK č. 1 NÁJEMNÍ SMLOUVY

Uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Centrum sociálních služeb pro osoby se zrakovým postižením v Brně- Chrlících

se sídlem: Brno, Chrlické náměstí 2/2, PSČ 643 00

IČ: 13693131

Jednatelkou zastupující ředitelkou Jarmilou Fialovou

Jako pronajímatel

a

Nevidomí maséři s.r.o.

01846388

CZ01846388 - neplátce DPH

Pod nemocnicí 500/27, 625 00 Brno-Bohunice

Zastoupení jednatelem Pavlem Honskem

Jako nájemce

I. Předmět dodatku

1. Smluvní strany uzavřely dne 28. 4. 2020 nájemní smlouvu, kterou se rozhodly s ohledem na mimořádná opatření související s epidemií šíření nákazy koronavirem SARS-CoV-2 pozměnit následujícím způsobem.
2. Po dobu mimořádných opatření přijatých v zařízení pronajímatele v souvislosti s nebezpečím nákazy koronavirem SARS-CoV- 2 a následným nebezpečím onemocnění covid-19 se až do odvolání pronajímatele, nejpozději však do 30.6.2020, přerušuje výkon práv a povinností plynoucích z uzavřené nájemní smlouvy v níže vymezeném rozsahu.
 - Pronajímatel neumožní nájemci užívání předmětu nájmu.
 - Vstup do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, nebude nájemci volně umožněn.
 - Vstup do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, bude nájemci umožněn pouze za účasti zástupce pronajímatele v případech hodných zřetele po přešlé dohodě s pronajímatelem.
 - Nájemce nemá právo za období trvání omezení výkonu jeho nájemních práv, přijatých pronajímatelem v souvislosti s nebezpečím nákazy koronavirem SARS-CoV- 2, požadovat po pronajímateli náhradu škody způsobenou mu v souvislosti s finančními ztrátami z důvodu omezení provozu v předmětu nájmu.
 - S ohledem na omezení výkonu práv nájemce od března 2020, nájemce není povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za služby s nájmem spojenými od měsíce března 2020 až do ukončení přijatých omezení pronajímatele v souvislosti s nebezpečím šířením nákazy koronavirem SARS-CoV- 2. Již případně zaplacené nájemné a úhrada z služby s nájmem spojené za rozhodné období budou nájemci navraceny.

II. Ostatní ujednání

1. Dodatek č. 1 smlouvy je vyhotoven ve dvou vyhoveních, každá ze smluvních stran obdrží po podpisu po jednom.
2. Dodatek č. 1 smlouvy podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Účinným se stává zveřejněním v registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že dodatek č.1 smlouvy je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, podepisují ho nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují svoje podpisy.

V Brně dne 27.4.2020

Za pronajímatele

CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB
pro osoby se zrakovým postižením
v Brně - Chrlících
Chrlické nám. 2/2, 643 00 Brno
IČ 13693131

Jarmila Fialová

NEVIDOMÍ MASÉŘI s.r.o.
Za nájemce: Pod nemocnicí 27, 625 00 Brno
t: 773 686 395 www.maseribrno.cz
IČ: 01846388
Sídlo v OR KS v Brně spls. zn.: C 79489

Pavel Honsa