

Pohřební a hřbitovní služby
města Brna, a.s.
602 00 Brno, Koliště 7
DIČ: CZ60713330

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.

se sídlem Koliště 7, 602 00 Brno

IČ: 607 13 330 DIČ: CZ60713330

Bankovní spojení: č.ú. 7219070267/0100, vedený u Komerční banky Brno-město, pobočka Brno - Černá Pole

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce č. 5828

Jednající: na základě doložené plné moci Mgr. Michal Tomášek, ředitel akciové společnosti

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Lenka Konečná

se sídlem: Staňkova 165/12, 602 00, Brno - Ponava

IČ: 75592177

Zapsaná: Živnostenský úřad města Brna, č.j. MMB/0336484/2011, Sp.zn.: ZU/MMB/0336473/2011

Jednající: Lenka Konečná

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1909, stojící na p.č. 3633, k.ú. Černá Pole, obec Brno, na ulici Koliště, č. or. 7, vše zapsané na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Černá Pole, zapsaný na LV č. 4424. LV je přílohou č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. (dále jen „budova“).

II.

Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory o celkové výměře 68,8 m² nacházející se v 1. NP budovy popsané v čl. I., konkrétně se jedná o 3 místnosti se sociálním zázemím (dále jen „nebytové prostory“).

2.2. Pronajímatel seznámil před podpisem této smlouvy nájemce se stavem a rozlohou nebytových prostor a nájemce výslovně prohlašuje, že je mu dobře znám stav nebytových prostor a nemá k nim žádných výhrad.

2.3. Podrobný plán nebytových prostor, tedy předmětu nájmu, je jako příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro provoz kadeřnických, kosmetických a dalších doplňkových služeb, a to za účelem podnikání. Výpis ze živnostenského rejstříku nájemce je v kopii přílohou č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce bude zejména využívat nebytové prostory k zajištění:

- zprostředkování obchodu a služeb
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
- návrhářská a designérská činnost
- poskytování služeb pro osobní hygienu a služeb souvisejících s péčí o vzhled osob

- holičství, kadeřnictví
- kosmetické služby
- pedikúra, manikúra

3.2. Nájemce není oprávněn skladovat v předmětu nájmu zboží za účelem provozování velkoobchodu a tedy v předmětu nájmu fyzicky skladovat či expedovat zboží.

3.3. Nájemce je povinen zajistit potřebná povolení a souhlas dotčených institucí pro provoz kadeřnictví. Všechny souhlasy a povolení, popřípadě změnu užívání je nájemce povinen předložit v kopii pronajímateli.

3.4. Nájemce je oprávněn umístit v nebytových prostorách své místo podnikání a provozovnu ve smyslu příslušných právních předpisů. Na žádost nájemce poskytne pronajímatel nájemci potvrzení o umístění místa podnikání či provozovny pro účely živnostenského rejstříku. Stejně platí i pro případné podnájemce.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory dne 1. 10. 2013 předat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání nájemci. O předání bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 3 této nájemní smlouvy.

4.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do nebytových prostor v pracovní dobu nájemce, a to zejména za účelem kontroly nebytových prostor, dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i samostatně a mimo pracovní dobu nájemce. Pro tento účel zajistí nájemce náhradní klíče, které předá v zalepené obálce pronajímateli.

V.

Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.2. Nájemce se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu k pronajatým nebytovým prostorům ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Dále se zavazuje provádět školení zaměstnanců nájemce podle předpisů PO.

5.3. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na nebytových prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku. Pokud potřebu oprav neoznámí do deseti kalendářních dnů ode dne zjištění jejího vzniku, má se za to, že se jedná o opravu, kterou provede nájemce vlastním nákladem.

5.4. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor, a to v rozsahu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.

5.5. V případě vzniku škody na nebytových prostorách či na budově způsobené nájemcem, jeho pracovníky, klienty či návštěvníky je nájemce povinen neprodleně odstranit takovou škodu na své náklady.

5.6. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek umístěný nebo vnesený do nebytových prostor, jakož i na vybavení a zařízení nacházející se v nebytových prostorách včetně úprav provedených nájemcem. Nájemce je dále povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody způsobené činnostmi nájemce či jeho pracovníků. V případě poškození nebo zničení budovy anebo nebytových prostor z důvodů na straně nájemce je nájemce povinen investovat do oprav a obnovení přístupu a nebytových prostor veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události.

5.8. Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a pracovně-právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů.

5.9. Nájemce je oprávněn s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit a uvést místo jejich umístění v předešlý stav.

5.10. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a uvést ve stav ke dni předání nebytových prostor nájemci a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení odpovídajícímu délce nájmu. O předání nebytových prostor bude sepsán předávací protokol. Nájemce je pronajímateli povinen uhradit plnou výši škody jím způsobené na nebytových prostorech v době trvání nájmu nebo vlastním nákladem zajistit její odstranění. V případě, kdy takto nejpozději ke dni skončení nájmu neučiní, není pronajímatel povinen podepsat protokol o převzetí nebytových prostor, a to až do doby splnění této povinnosti. Pokud uvedená povinnost nájemce nebude splněna ani ve lhůtě tří dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 900,- Kč za každý den prodlení ode dne počátku prodlení. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Pronajímatel je oprávněn domáhat se i náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli bez ohledu na to, zda nájemce porušení povinnosti zavinil či nezavinil. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí nebytové prostory ani do dvou týdnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn jej vyklidit na náklad nájemce.

5. 11. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu dalším osobám za účelem specifikovaným v čl. III. předmět nájmu specifikovaný v čl. I. a v čl. II. této smlouvy, a to výhradně k umožnění spoluzívání jím pronajímaných nebytových prostor. Pronajímatel s oprávněním nájemce tak, jak je uvedeno v předchozí větě, souhlasí. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že počet těchto dalších osob bude přiměřený vzhledem k velikosti nebytových prostor a že podnájemci budou také důsledně dodržovat povinnosti stanovené touto smlouvou. Současně o každém podnájemci bude pronajímatel nájemcem písemně vyzooměn a bude mu zaslána kopie jeho podnikatelského oprávnění ve smyslu příslušných právních předpisů.

VI.

Nájemné

6.1. Celkové měsíční nájemné činí 13 500,- Kč (slovy: třináct tisíc pět set korun českých), přičemž nájem nebytového prostoru podle čl. II. této smlouvy je ve smyslu § 56 odst. 3 zákona č.235/2004, o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od daně z přidané hodnoty. Nájemce není plátcem DPH.

6.2. Úhrada nájemného bude fakturována k poslednímu kalendářnímu dni měsíce. Splatnost nájemného je 8 dní po skončení měsíce, za nějž nárok na nájemné vznikl. Pro účely placení nájemného sděluje pronajímatel nájemci číslo svého účtu, a to č. 7219070267/0100, vedeného u Komerční banky Brno-město, pob. Brno - Černá Pole.

6.3. Nájemce při podpisu této smlouvy dále zaplatil pronajímateli na žádost pronajímatele částku ve výši 13 500,- Kč, přičemž účastníci této smlouvy se dohodli tak, že jde o peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli.

6.4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o částku odpovídající násobku aktuálního nájemného dle této smlouvy s číslem, odpovídajícím přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, a to jednou za kalendářní rok, vždy ke dni, který se svým označením shoduje se dnem počátku nájmu. Použitý způsob zajišťuje zvyšování nájemného o míru inflace vyjádřené procentní změnou cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku (dále jen „částka zvýšení“).

Pokud by částka zvýšení byla záporná, nájemné se nemění, tj. snížení nájemného pro případ deflace není sjednáno. Aktuální nájemné, které je základnou pro přičtení částky zvýšení je nájemné včetně všech částek zvýšení za předchozí období.

Pro stanovení částky zvýšení je závazná hodnota míry inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyhlášená Českým statistickým úřadem, a to pro měsíc, na nějž připadá den, který se svým označením shoduje se dnem počátku nájmu.

6.5. Okamžikem zaplacení je připsán na účet pronajímatele, nebo den převzetí platby v hotovosti pronajímatelem. Pro případ prodlení se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

7.1. Nájemce je povinen hradit cenu energií a služeb souvisejících s nájemním vztahem, především za dodávky elektrické energie, vody, stočného, srážkové vody, tepla, a odvoz odpadu.

7.2. Dohodnuté měsíční dílčí plnění za energie spojené s nájmem: elektrická energie 1 500,- Kč/měsíc + DPH, náklady na topení – 1500,- Kč/měsíc + DPH, vodné, stočné, srážkové vody 1 000,- Kč/měsíc + DPH. Paušál za internet 500,- Kč/měsíc + DPH.

7.3. Cena za odvozu odpadu je stanovena paušálně, a to 100,- Kč měsíčně + DPH.

7.4. Dohodnuté dílčí plnění za energie a další služby stanovené paušálem činí celkem 4 600,- Kč/měsíc + DPH v zákonem stanovené výši a bude fakturováno k poslednímu kalendářnímu dni měsíce. Úhrada bude provedena převodem příslušné částky nejpozději k 8. dni následujícího měsíce na účet pronajímatele č. 7219070267/0100, vedeného u Komerční banky Brno-město, pob. Brno - Černá Pole.

7.5. Po skončení kalendářního roku pronajímatel vyúčtuje nájemci energie spojené s nájmem dle skutečné spotřeby, nejpozději do 31. 3. následujícího roku.

7.6. Splatnost veškerých plnění uvedených shora v tomto článku nájemní smlouvy je shodná se splatností nájmu, s nímž jsou dané platby spojeny.

VIII.

Stavební úpravy

8.1. Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy nebytových prostor bez písemného souhlasu pronajímatele.

8.2. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést do původního stavu nebytové prostory včetně odstranění veškerých dalších úprav nájemcem provedených se souhlasem pronajímatele, nebude-li pronajímatelem rozhodnuto jinak. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů ani náhrad za provedené úpravy či zhodnocení budovy.

IX.

Doba nájmu

9.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je uzavřen na dobu neurčitou, a to od 1. 10. 2013.

9.2. Každý z účastníků je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi adresátovi.

9.3. V případě hrubého porušení nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu okamžitě se sedmidenní výpovědní lhůtou, která začne běžet ode dne, kdy bude výpověď doručena nájemci.

9.4. Hrubým porušením nájemní smlouvy ze strany nájemce je zejména užívání nebytových prostor v rozporu s nájemní smlouvou, nesplnění peněžních závazků vůči pronajímateli a porušování platného provozního řádu.

X.

Doručování

10.1. Doručuje se na adresu sídla pronajímatele a na provozovnu nájemce, přičemž se vychází z údajů uvedených v obchodním nebo živnostenském rejstříku ke dni odeslání listiny.

10.2. Smluvní strany se navzájem zavazují sdělit si případnou změnu svého sídla či provozovny, a to písemně. Doručuje se zpravidla poštou. Smluvní strany jsou oprávněny doručit písemností také osobně, či prostřednictvím písemně zmocněné osoby. Není-li adresát zastížen, doručí se jiné dospělé osobě nacházející se v místě adresy pro doručování dle první věty tohoto článku. Není-li možno ani takto doručit, bez ohledu na to, zda se adresát v místě adresy pro doručování uvedeném v této smlouvě

zdržuje, uloží se písemnost na poště nebo v sídle či na provozovně té smluvní strany, která doručuje a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Písemnost se považuje za doručenu dnem, kdy byla uložena, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

10.3. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne, a to ke dni odmítnutí přijetí písemnosti adresátem.

10.4. Pronajímatel je oprávněn podle své vůle sdělit písemně nájemci jiné bankovní spojení než je uvedeno v úvodu této smlouvy, přičemž nájemce je takovýmto oznámením změny vázán.

Čl. XI

Ustanovení přechodná a závěrečná

11.1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.

11.2. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatnými, není tím dotčena právní účinnost celé smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.

11.3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

11.4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

11.5. Veškeré spory nebo nesrovnalosti vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní včetně nesrovnalostí ohledně existence, výkladu, platnosti nebo ukončení smlouvy, jsou smluvní strany povinny se pokusit vyřešit dohodou. Pokud by se smluvním stranám nepodařilo spor vyřešit vzájemným smírným jednáním, poté všechny spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky. Vzhledem ke skutečnosti, že vzájemné vztahy mezi účastníky jsou obchodněprávního charakteru, účastníci této smlouvy se dle ust. § 89a o.s.ř. dohodli, že ve věcech, kde je pro řízení o sporech mezi účastníky této smlouvy věcně příslušným v prvním stupni řízení okresní soud, bude místně příslušným pro řízení v prvním stupni řízení Městský soud v Brně, ve věcech, kde je pro řízení o sporech mezi účastníky této smlouvy věcně příslušným v prvním stupni řízení krajský soud, bude místně příslušným v prvním stupni řízení Krajský soud v Brně.

11.6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – LV pronajímatele, příloha č. 2 Živnostenské či jiné podnikatelské oprávnění nájemce a podnájemců, příloha č. 3 – předávací protokol, příloha č. 4 – plánek předmětu nájmu

11.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne 15. 8. 2013

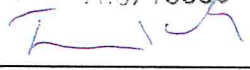
V Brně dne 15. 8. 2013

Provozování a hřbitovní služby

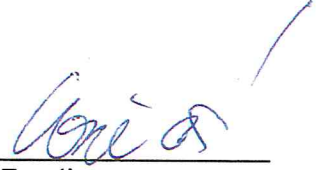
města Brna, a.s.

602 00 Brno, Koliště 7

tel. 5740713330



Za pronajímatele:



Za nájemce: