

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a. s.

Sídlo: Koliště č.7, 602 00 Brno,

IČ: 60713330 DIČ: CZ-60713330

Bankovní spojení:

Registovaná: u OR Krajského soudu Brně, oddíl B, vložka 5828

Jednatel: Ing. Jiří Kratochvíl, ředitel akciové společnosti

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

a

EBRO ARMATUREN s.r.o.

Sídlo : Revoluční 436/34, Brno 620 00

IČ: 269 81 696, DIČ: CZ26981696

Registovaná: u OR Krajského soudu Brně, oddíl C, vložka 49691

Jednatel: Ing. Erwin Eglsäer, jednatel

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

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

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“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1909, na p.č. 3633, k.ú. Černá Pole, obec Brno, stojícího při 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“).

Čl. II

Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory – Kancelářský celek o celkové výměře 140m² nacházející se ve 2.NP budovy, jedná se o 4 kanceláře, 2 místnosti se sociálním zázemím, dále kuchyňku, chodbu, šatnu a místnost pro server (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.

Čl. III

Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro provoz administrativní (kancelářské účely), a to za účelem zajištění provozování podnikání nájemce. Výpis z obchodního rejstříku nájemce je v kopii přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.

3.2. Nájemce není oprávněn skladovat v předmětu nájmu zboží za účelem provozování předmětu podnikání nájemce, zejména není oprávněn v předmětu nájmu provozovat velkoobchod, tedy v předmětu nájmu fyzicky skladovat či expedovat zboží.

3.3. Nájemce je oprávněn umístit v nebytových prostorách své sídlo ve smyslu obchodněprávním. Pronajímatel nepřebírá odpovědnost za to, zda je předmět nájmu skutečným sídlem dle sut. § 19c zákona č. 40/1964 Sb. Na žádost nájemce poskytne pronajímatel nájemci potvrzení o sídle pro účely obchodního a živnostenského rejstříku.

Čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory ke dni podpisu této smlouvy předat nájemci. O předání bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 4 této nájemní smlouvy.

4.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do nebytových prostor, 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.

Čl. 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 činností 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 odpovídající jedné patnáctině měsíčního nájmu za každý den prodlení ode dne počátku prodlení. 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.

Čl. VI

Nájemné

6.1. Celkové měsíční nájemní činí 25.666,-Kč (dvacet pět tisíc šest set šedesát šest korun českých) bez DPH, Pronajímatel je oprávněn k ceně nájemného připočíst příslušnou sazbu DPH, účinnou ke dni zdanitelného plnění. Nájemce se zavazuje platit nájemné včetně DPH.

6.2. Úhrada nájemného bude fakturována k poslednímu kalendářnímu dni měsíce. Splatnost nájemného je 8 dní po skončení měsíce, za nějž je 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 zaplatil pronajímateli při podpisu této smlouvy zálohu na nájemné za první měsíc trvání nájmu. Tato bude vyúčtována ve faktuře za první měsíc trvání nájmu.

6.4. Nájemce před podpisem této smlouvy dále zaplatil pronajímateli na žádost pronajímatele částku ve výši 30.799,- 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.

6.5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o částku odpovídající násobku aktuálního nájemného dle této smlouvy bez DPH s číslem, odpovídajícím přírůstku 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.

6.6. Okamžikem zaplacení je připsání 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.

Čl. 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, tepla, odvoz odpadu, dále úklid, osvětlení, topení ve společných prostorách.

7.2. Dohodnuté měsíční dílčí plnění za energie spojené s nájmem: elektrická energie – 1 100,- Kč/měsíc + DPH, náklady na topení – 1 200,- Kč/měsíc + DPH, vodné-stočné – 150,- Kč/měsíc + DPH.

7.3. Cena za úklid, osvětlení, topení ve společných prostorách vč. odvozu odpadu je stanovena paušálně, a to 600,- Kč měsíčně + DPH.

7.4. Dohodnuté dílčí plnění za energie a další služby stanovené paušálem činí celkem 3 050,- 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 č. [REDACTED], pob. Brno - Černá Pole.

7.5. Ke konci kalendářního roku pronajímatel vyúčtuje nájemci energie spojené s nájmem dle skutečné spotřeby.

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

Čl. 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.

Čl. IX

Doba nájmu

9.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je uzavřen na dobu neurčitou, a to od 1.6. 2010 (v této smlouvě též jen „den počátku nájmu“).

9.2. Každý z účastníků je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je šest měsíců 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.

Čl. X

Doručování

10.1. Doručuje se na adresu sídla účastníka smlouvy, který je adresátem příslušné listiny, uvedenou v obchodním rejstříku ke dni odeslání listiny.

10.2. Smluvní strany se navzájem zavazují sdělit si případné změny svých sídel, a to písemně. Doručuje se zpravidla poštou. Smluvní strany jsou oprávněny doručit písemnosti také prostřednictvím datové schránky, osobně, či prostřednictvím písemně zmocněné osoby. Není-li adresát zastižen, 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 sídla uvedeném v této smlouvě zdržuje, uloží se písemnost na poště nebo v sídle 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. Pro doručování datovou schránkou platí úprava stanovená právním předpisem pro doručování datovou schránkou, prováděné orgánem veřejné moci.

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 (případně na daňovém dokladu) 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, příloha č. 3 – předávací protokol

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

V Brně 19.5.2010



Za pronajímatele:



Za nájemce: