

16.9.94  
Kopie

# N á j e m n í   s m l o u v a

Pronajímatelé : Finanční ředitelství v Brně, Moravské nám 4  
601 81 Brno, zast.ing.Miroslavem Čáslavským  
ředitelem

a

Nájemce : **MORAVACENTRUM a.s.**, IČO 49970321  
nám. Svobody 4, 657 98 Brno, zast. ing.  
ředitelem

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku podle zákona č.  
116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostorů a  
doplňujících vyhlášek následující nájemní smlouvu :

## I.

Pronajímatel má na základě rozhodnutí Min. pro správu  
národního majetku a jeho privatizaci ČR ze dne 25.10.1993  
č.j.423/210/93 v zastoupení Českého státu právo hospodaření  
s objektem nám. Svobody č.4, č.p.98, k.ú. Město - Brno, vše  
zapsáno na LV č. 393.

## II.

Pronajímatel pronajímá nájemci v přízemí výše uvedeného  
objektu následující nebytové prostory :

### Prodejnu I

Obchodní prostory	přízemí	155,0	m <sup>2</sup>
	mezipatro	61,0	m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	přízemí	40,0	m <sup>2</sup>
	mezipatro	74,7	m <sup>2</sup>

### Prodejnu II

Obchodní prostory	přízemí	46,9	m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	přízemí	17,8	m <sup>2</sup>
	mezipatro	46,9	m <sup>2</sup>

### Prodejnu III

Obchodní prostory	přízemí	70,0	m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	přízemí	16,4	m <sup>2</sup>
	mezipatro	35,6	m <sup>2</sup>

Umístění uvedených obchodních jednotek v objektu viz schema,  
které je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Uvedené rozměry obchodních jednotek dle jejich funkčního  
určení budou přeměřeny a přehodnoceny dle skutečného stavu  
ke dni zprovoznění a upraveny ve výpočtovém listu, který  
bude součástí této smlouvy.

## III.

Nájemce bude využívat pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. této smlouvy jako obchodní pro sortiment textil a oděvy, bižuterie, kosmetika, modní doplňky, expres foto a repro služby, obuv.

Změnu v užívání nebytových prostorů může nájemce provést jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů a splnění podmínek stanovených zákonem.

## IV.

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, na dobu 20 let od zprovoznění jednotlivých obchodních jednotek po počáteční rekonstrukci s tím, že termín zprovoznění obchodních jednotek bude konstatován zvláštním dodatkem ke smlouvě, podepsaným oběma stranami a to nejpozději do jednoho měsíce po zprovoznění. Nájem nebytových prostorů obchodu I započne 1.9.1994, nájem obchodních jednotek II, III započne 1.1.1995.

Nájemní smlouvu lze ukončit zcela a nebo částečně dříve vzájemnou dohodou obou smluvních partnerů. Nájemní smlouvu lze vypovědět z důvodů uvedených v § 9 zák.č.116/1990 Sb.

Pronajímané nebytové prostory budou nájemci pronajímatelem protokolárně předány a to nejpozději k datu zahájení nájmu.

Dobu nájmu lze dále prodloužit po vzájemné dohodě obou smluvních stran výhradně písemnou formou.

## V.

Cena nájemného a služeb se stanovuje vzájemnou dohodou. Do ceny služeb patří úklid chodníku, odvoz odpadků a další služby související s provozem objektu, dále pronájem telefonních linek a to jedné telefonní linky na každou obchodní jednotku a právo na umístění firemní reklamy na vnější fasádě objektu a to v rozsahu nezbytném pro jejich označení.

Pro pronajímané nebytové prostory činí výše nájemného a služeb :

- 4 400,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za prostory v přízemí,
- 2 200,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za prostory v mezipatře

Nájemné spolu se zálohami za služby a příp. energie bude hrazeno dle výpočtového listu společně, čtvrtletně vždy do 10.dne 2. měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné se začne platit po skončení rekonstrukce dnem zprovoznění obchodních jednotek, nejpozději však 31.3.1995 u jednotky č.I a 30.6.1995 u jednotek č. II a III /viz bod VII této smlouvy/.

V případě prodlevy v placení nájemného se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli jako smluvní pokutu 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Při nedodržení stanoveného termínu zaplacení a prodlevy delší než 1 kalendářní měsíc má pronajímatel právo písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu. Výpovědní lhůta je v tomto případě 3 měsíce a počítá se od následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

Výše nájemného a úhrady za služby, stanovená v tomto bodě smlouvy je platná pro prvních 10 let nájmu a nebude po toto období valorizována. V případě nedodržení závazku nájemce - obstarání dvou náhradních bytů, bude valorizace řešena v souladu s článkem XI. této smlouvy.

Pro další období nájmu bude výše nájemného a úhrady za služby stanovena dohodou obou smluvních stran na základě nájmu v místě obvyklých.

#### VI.

V ceně nájemného a služeb nejsou zahrnuty náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, tj. náklady za elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, telefonní poplatky. Spotřebu elektrické energie, telefonní poplatky a vodné a stočné bude hradit nájemce samostatně formou inkasa na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtem příslušných měřičů. Spotřeba plynu bude zjištěna na základě odečtu stavu plynoměru.

#### VII.

Náklady na počáteční opravy a rekonstrukce pronajatých prostorů, potřebné pro jejich provozování pro účely nájmu dle této smlouvy, budou hrazeny nájemcem. Rozpočet na rekonstrukce a opravy bude projednán s pronajímatelem.

Obě smluvní strany se dohodly na tom, že všechny náklady na technické zhodnocení pronajatých prostorů hrazené nájemcem, tj. náklady na projekční činnosti a technickou pomoc s ní související, inženýrskou činnost a dodávku stavebních prací mimo interiérů, budou nájemci postupně vráceny odpočtem z nájmu. Roční výše odpočtu bude činit max. 50 % ceny celkového nájmu a služeb, placených dle čl.V. této nájemní smlouvy.

Nájemce se zavazuje provést uvedené opravy a rekonstrukci a jejich zprovoznění u obchodních prostorů I do 31.3.1995, u obchodních prostorů II a III do 30.6.1995.

#### VIII.

Rekonstrukce a opravy objektu, které zasáhnou do pronajatých nebytových prostorů zajistí a hradí pronajímatel. Nájemce je povinnen uvedené úpravy pronajímateli umožnit.

Pronajímatel se zavazuje vytvořit v rámci rekonstrukce celého objektu takové podmínky koordinací stavebních prací,

aby uvedené termíny mohly být dodrženy a současně, aby celková stavební rekonstrukce objektu nezasahovala do již zprovozněných obchodních jednotek.

Opravy pronajatých prostorů s výjimkou počátečních úprav hradí pronajimatel, pro tyto práce je nájemce povinen umožnit pronajimateli přístup do pronajatých prostorů po dobu nezbytně nutnou.

## IX.

Nájemce se zavazuje užívat prostory s péčí řádného hospodáře a vlastními náklady neprodleně odstranit škody vzniklé v průběhu nájmu jeho vinou. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory v takovém stavu, v jakém byly převzaty resp. jak byly rekonstruovány a který odpovídá jejich obvyklému opotřebení.

## X.

Nájemce se zavazuje ukončit svoji obchodní činnost v jednotce Punčochy a ponožky, kterou provozuje k dnešnímu dni v přízemí a mezipatře v uvedeném objektu z ul. Rašínovy a to do 30.9.1994 a k tomuto datu uvedené prostory předat protokolárně pronajimateli.

## XI.

Nájemce se zavazuje zajistit po dohodě s dnešními nájemníky bytů v objektu nám. Svobody 4 dvě bytové jednotky dle jejich výběru, které se stanou majetkem nájemce a tím uvolnit jimi dnes užívané bytové jednotky v uvedeném objektu pro potřeby pronajimatele a to nejpozději do 31.3.1995. Byty budou odpovídat min. dosavadní velikosti a standartu.

V případě, že nájemce nezajistí v uvedeném termínu tyto bytové jednotky, potom bude cena nájmu a úhrady služeb, dohodnutá v bodě V. této smlouvy zvýšena o 15% a dále bude valorizována každoročně o 3 % a to od druhého, roku nájmu.

## XII.

O souhlas ÚMČ Brno-střed ve smyslu § 3 zákona č.116/1990 Sb. s pronájmem uvedených obchodních jednotek požádá pronajimatel. Pronajimatel současně požádá v souladu s usnesením vlády ČR č. 534/1992 o podmínkách pronájmu budov ve vlastnictví státu o souhlas s nájemní smlouvou dislokační komisi vlády ČR.

## XIII.

Nájemce má právo dalšího podnájmu pronajímaných prostorů bez souhlasu pronajimatele a to za předpokladu, že nedojde ke změně účelu užívání dle čl.III.této smlouvy.

V případě, že by se měl měnit účel nájmu, sjednaný v čl.III. této smlouvy je třeba, aby si nájemce vyžádal od pronajimatele před podpisem smlouvy písemný souhlas a aby byly splněny všechny podmínky zákona.

#### XIV.

Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, platí pro nájemní vztah obou stran příslušná ustanovení občanského zák. a zák. č.116/1990 Sb. v platném znění.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. Nájem sjednaný dle této smlouvy může zaniknout z důvodů uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Sb. V případě, že dojde ke změně subjektu na straně nájemce, je nájemce povinen pronajimatele na tuto změnu bezodkladně upozornit.

Znění této smlouvy lze měnit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku.

#### XV.

Smlouva je pro smluvní strany závazná okamžikem jejího podpisu. Poruší-li některá ze smluvních stran po podpisu smlouvy své povinnosti, je povinna uhradit druhé straně škody s tím vzniklé.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá po jejím schválení dislokační komisí vlády ČR a po vydání souhlasu ÚMČ Brno - střed viz bod XII. této smlouvy.

#### XVI.

Obě smluvní strany se dohodly na tom, že následně po platnosti této smlouvy může nájemce zahájit práce na rekonstrukci pronajatých obchodních jednotek. V případě, že by nedošlo ke schválení této nájemní smlouvy dislokační komisí vlády ČR, zavazuje se pronajimatel uhradit nájemci prokazatelně náklady na započatou rekonstrukci vynaložené od data podpisu této smlouvy do dne, kdy mu pronajimatel sdělí výsledek příslušného stanoviska dislokační komise vlády ČR.

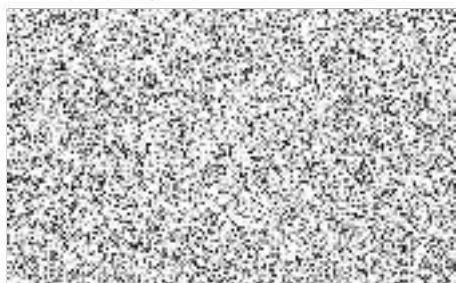
## XVII.

Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se shora uvedenými podmínkami a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné vůle.

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží dvě z nich.

Nájemce si zajistí pojištění provozoven včetně pojištění výkladních skříní a majetku, který slouží k provozování jednotek na vlastní náklady.

V Brně, dne 16.9.1994



V Brně, dne 16.9.1994

