

Nájemní smlouva

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli, dle svého prohlášení k právnímu jednání způsobilí, a to

1/ Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.

se sídlem v Brně, Koliště 7, PSČ: 602 00

IČ: 60 71 33 30

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5828

jednající Mgr. Michalem Tomáškem, ředitelem akciové společnosti

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

a

2/ Radoslava Kaplanová

se sídlem v Brně, Zemědělská 90/19, PSČ: 613 00

IČ: 434 04 448

registrovaná Živnostenským úřadem a vydaná Magistrátem města Brna č.j. 04/20517/01/0

jednající Radoslava Kaplanová

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

a uzavřeli tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále také jen „smlouva“):

I.

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to budovy Komerční pavilon, která se nachází a na pozemku 1832/1, k.ú. Štýřice, jehož je součástí. Budova je v době uzavření této smlouvy již stavebnětechnicky dokončena. Kolaudační souhlas nebyl doposud vydán, přičemž žádost o kolaudaci již byla ke dni uzavření této smlouvy podána stavebnímu úřadu. Budova byla vybudována dle stavebního povolení vydaného Úřadem městské části města Brna, Brno-střed odborem výstavby stavebním úřadem Dominikánská 2, Brno 601 69, pracoviště: Měnská 4, č.j.:130041537/KALJ/VUR/002, sp.zn.: VUR011300454, ze dne 22.08.2013, které nabylo právní moci dne 21.09.2013 (dále též jen „stavební povolení“). Budova není doposud zapsána v katastru nemovitostí a podléhá zápisu do katastru nemovitostí.

1.2. Budova popsaná v článku I., odst. 1.1. této smlouvy se nachází v Brně, při ulici Jihlavská, její přesná adresa bude zřejmá po přidělení čísla orientačního, k němuž doposud nedošlo. Dále je též shora popsána budova dále v této smlouvě označena jen jako „Komerční pavilon“. Umístění Komerčního pavilonu je zakresleno do katastrální mapy v příloze č. 1a této smlouvy, přičemž tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

1.3. Nájemce je se shora v článku I., odst. 1.1. s 1.2. této smlouvy uvedenými skutečnostmi seznámen a ničeho nenamítá proti tomu, že je tato smlouva uzavírána v tomto okamžiku.

II.

Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za podmínek v ní blíže uvedených k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, nacházející se v 1. podlaží budovy Komerční pavilon, která je součástí pozemku p.č. 1832/1 v k.ú. Štýřice, nacházející se v Brně, při ulici Jihlavská, č.p.756 č.or. 1, PSČ 639 00, a to „Komerční prostor B“, konkrétně místnost č. 2.01 (obchod) o výměře 60,69 m², dále místnosti č. 2.02 (chodba) o výměře 5,93m², č. 2.03 (WC - ženy hosté) o výměře 4,30m², č. 2.04 (předsíň) o výměře 1,46m², č. 2.05 (WC - muži hosté) o výměře 1,63m², č. 2.06 (předsíň) o výměře 3,99m², č. 2.07 (suchý sklad) o výměře 2,03m², č. 2.08 (zázemí) o výměře 3,48m² a č. 2.09 (WC) o výměře 1,42m². Celková výměra komerčního prostoru „B“ je tedy 84,93m² + přilehlá venkovní terasa. Plánek půdorysu výše popsanych prostor sloužících podnikání je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1b.

2.2. Výše popsané prostory jsou jako celek dále ve smlouvě popsány též jako „předmět nájmu“.

2.3. Pronajímatel přenechává nájemci výše popsany předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce tyto prostory do nájmu přijímá a zavazuje se za ně platit pronajímateli nájemné. Nájemce prohlašuje, že jej pronajímatel seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu.

2.4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání předmět nájmu včetně jeho vybavení, které je součástí či příslušenstvím předmětu nájmu, a to:

- a) 2 ks – podstropní klimatizační jednotka
- b) 4 ks – podlahový elektrický konvektor s ventilátorem
- c) 4 ks – nástěnný elektrický konvektor

2.5. Vybavení výslovně neuvedené v předchozím odstavci není součástí ani příslušenstvím předmětu nájmu a nájemce si jej v případě potřeby pořídí sám na své náklady.

2.6. O předání předmětu nájmu včetně jeho vybavení ve smyslu ust. čl. II, odst. 2.4. této smlouvy smluvní strany sepíší předávací protokol, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.

III.

Účel nájmu

3.1. Stavebnětechnické určení komerčního prostoru B, resp. komerčního pavilonu, bude v kolaudačním souhlasu uvedeno jako prodejna květin a občerstvení, a to na základě požadavků a stanovisek Krajské hygienické stanice.

3.2. Pronajímatel dává nájemci předmět nájmu popsáný v čl. II odst. 2.1. této smlouvy do nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti, přičemž se nájemce zavazuje předmět nájmu užívat v souladu se stavebně technickým určením budovy, a to pouze za účelem prodeje předmětů souvisejících s obvyklým uctíváním zemřelých, tj. za účelem prodeje květin všeho druhu, prodeje pohřebních doplňků (svíce, vázy, kameninové, keramické, skleněné a porcelánové zboží atd.), dále za účelem poskytování kamenických služeb, prodeje upomínkových předmětů a za účelem poskytování občerstvení, a to v rozsahu odpovídajícím podnikatelskému záměru nájemce, který je jako příloha č. 5 nedílnou součástí této smlouvy.

3.3. V případě, že bude nájemce předmět nájmu užívat za jiným než výše uvedeným účelem, je tato smlouva porušena podstatným způsobem, přičemž takové porušení zakládá právo pronajímatele na odstoupení od této smlouvy.

3.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k činnosti, která by měla ve vztahu k činnosti pronajímatele konkurenční povahu. V případě, že bude nájemce předmět nájmu užívat k takové činnosti, která by měla ve vztahu k činnosti pronajímatele konkurenční povahu, má se za to, že nájemce porušil smlouvu podstatným způsobem, přičemž takové porušení zakládá právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy.

3.5. Nájemce se v souvislosti s užíváním předmětu nájmu výslovně zavazuje neprodávat alkoholické nápoje, omamné nebo psychotropní látky, tabákové výrobky, tiskoviny s erotickým obsahem a rovněž jakýkoliv jiný sortiment zboží, který by byl v rozporu se sjednaným účelem nájmu, resp. s touto smlouvou, nebo který by narušoval pietní charakter předmětu nájmu a jeho přilehlého okolí. V případě porušení zákazu prodeje ve smyslu předchozí věty se má za to, že nájemce porušil smlouvu podstatným způsobem, přičemž takové porušení zakládá právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy.

3.6. Nájemce se zavazuje prodávat reklamní a propagační předměty pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

IV.

Doba nájmu a nájemné

4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 10 let, počínaje dnem 1. 9. 2014.

4.2. Nájem se sjednává za úplaty (nájemné). Nájemné za předmět nájmu popsáný v čl. II, odst. 2.1. této smlouvy, bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši [REDAKCE] Kč bez DPH měsíčně. K nájemnému bude pronajímatel účtovat DPH v zákonné výši.

4.3. Nájemce zaplatil pronajímateli při podpisu této smlouvy zálohu na nájemné za první měsíc trvání nájmu ve výši [REDAKCE] Kč. Tato bude vyúčtována ve faktuře za první měsíc trvání nájmu.

4.4. Nájemce před podpisem této smlouvy dále zaplatil pronajímateli na žádost pronajímatele peněžitou jistotu odpovídající nájemnému za dva měsíce trvání nájmu ve výši [REDAKCE] Kč, přičemž se strany této smlouvy se dohodly tak, že jistota zajišťuje závazky nájemce vůči pronajímateli z titulu této smlouvy a náhrady škody. Jistotu lze bez ohledu na její splatnost započítat na všechny dluhy vzniklé z této smlouvy, které nájemci vůči pronajímateli vzniknou po podpisu této smlouvy, opět bez ohledu na splatnost těchto dluhů. Dluh z hlediska tohoto zápočtu zaniká vždy až okamžikem doručení zápočtu nájemci. Zápočet jistoty je oprávněn provést jen pronajímatel. Jistota není zálohou na žádné plnění z titulu této smlouvy. V případě, že nebude jistota použita, či nebude zcela vyčerpána, je pronajímatel povinen nájemci zbytek jistoty vrátit, a to ve lhůtě 30 dnů od zániku této smlouvy, ne však dříve než 30 dnů od okamžiku, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. Vrácena bude vždy nominální hodnota jistoty či jejího zbytku bez přírůstků. V případě, že bude jistota použita, zavazuje se nájemce doplnit jistotu do plné výše [REDAKCE], a to do 7 dnů od doručení listiny o zápočtu na jistotu,

aniž bude nájemce k tomuto zvlášť vyzván. V případě marného uplynutí takové lhůty a tedy v případě porušení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

V.

Úhrada nájemného a služeb souvisejících s nájmem

- 5.1. Nájemce je spolu s nájemným povinen platit pronajímateli také náklady za spotřebovanou vodu a odvod vody (vodné a stočné), (dále také jen „služby spojené s nájmem“), které jsou placeny zálohově. Dohodnuté měsíční dílčí plnění za služby spojené s nájmem - spotřeba vody a stočné činí 1.000,- Kč.
- 5.2. Nájemce zaplatil pronajímateli při podpisu této smlouvy zálohu na služby spojené s nájmem za první měsíc trvání nájmu ve výši [REDAKCE]. Tato bude vyúčtována spolu se zálohou na nájemné za první měsíc nájmu dle čl. IV., odst. 4.3. této smlouvy ve faktuře za první měsíc trvání nájmu.
- 5.3. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci vyúčtování služeb spojených s nájmem a rovněž vrátit nájemci případné přeplatky nejpozději do 30 dnů, ode dne, kdy vyúčtování služeb spojených s nájmem od jednotlivých dodavatelů či poskytovatelů sám obdržel.
- 5.4. Výši dílčího plnění za služby spojené s nájmem může pronajímatel v průběhu nájmu jednostranně upravit v souladu se změnami cen jednotlivých dodavatelů či poskytovatelů služeb. Takto upravenou částku je pronajímatel povinen nájemci oznámit nejméně jeden měsíc před datem její splatnosti.
- 5.5. Součástí nájemného a ani služeb spojených s nájmem nejsou náklady za dodávky elektřiny, plynu, úklid předmětu nájmu, příjem rozhlasového a televizního vysílání, telekomunikační či datové služby a rovněž odvoz a likvidace odpadu. Tyto služby si zajistí nájemce samostatnými smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli či poskytovateli služeb.
- 5.6. Nájemné a měsíční dílčí plnění za služby spojené s nájmem, jak jsou tyto popsány v čl. IV. odst. 4.2. a čl. V., odst. 5.1. této smlouvy budou fakturovány vždy k poslednímu kalendářnímu dni toho kterého měsíce. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné a dílčí plnění za služby spojené s nájmem, vždy do 10. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který nárok na zaplacení vznikl. Nájemné a měsíční dílčí plnění za služby spojené s nájmem je splatné na účet pronajímatele číslo 7219070267/0100.
- 5.7. Dnem zaplacení rozumí smluvní strany den, kdy bude částka připsána ve prospěch účtu pronajímatele. Pronajímatel se rovněž zavazuje přijmout platby ve smyslu předchozího odstavce v hotovosti na pokladně v sídle pronajímatele.
- 5.8. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného či měsíčního dílčího plnění za služby spojené s nájmem dle čl. V., odst. 5.6 si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.9. Prodloužení se zaplacením nájemného či měsíčního dílčího plnění za služby spojené s nájmem ve lhůtě uvedené v čl. 5.6. této smlouvy o dobu delší než 1 měsíc se považuje za podstatné porušení této smlouvy a zakládá pronajímateli právo na odstoupení od nájemní smlouvy. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a do 48 hodin od doručení oznámení o odstoupení předat předmět nájmu pronajímateli. O předání bude sepsán předávací protokol. Za dobu užívání předmětu nájmu do doby jeho předání pronajímateli je nájemce povinen platit pronajímateli poměrnou část nájemného.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a zavazuje se jej na své náklady udržovat v řádném stavu a v čistotě.
- 6.2. Při provozování prodejny nájemce odpovídá za dodržování obecně závazných právních předpisů o prevenci požárů, bezpečnosti práce a bezpečnostních předpisů k ochraně svých zákazníků. Náklady na úklid v prostorách obchodu i před ním, včetně odklizení sněhu, nese nájemce sám.
- 6.3. Mobiliář prodejny, např. pulty, vitríny, policové regály a podobně si obstará nájemce na své náklady sám.
- 6.4. Nájemce je povinen provozovat prodejnu v době shodné s provozní (návštěvní) dobou Ústředního hřbitova, která je mu známa.
- 6.5. Osoby, které budou jménem nájemce prodejnu provozovat, jsou povinny být ustrojeny a chovat se tak, aby byla respektována pieta místa, čest, důstojnost a vážnost návštěvníků-smutečních hostů.
- 6.6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není střežen, a proto se zavazuje dodržovat pokyny pronajímatele ve věcech zabezpečení nemovitosti.
- 6.7. Pojištění vlastního majetku v předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škody z podnikatelského provozu v předmětu nájmu je nájemce povinen sjednat na své náklady sám a po

celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy ho udržovat; na výzvu pronajímatele je nájemce povinen toto pojištění prokázat předložením relevantních listin.

6.8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část třetí osobě (osobám) do podnájmu.

6.9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat užívání předmětu nájmu nájemcem. Nájemce se proto zavazuje umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup k vykonání kontroly. Při výkonu kontroly je pronajímatel povinen co nejvíce šetřit práva a chráněné zájmy nájemce.

6.10. V průběhu trvání nájmu může nájemce navrhnout provedení stavebních úprav. K jejich uskutečnění je však třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který musí obsahovat i ujednání o úhradě nákladů stavebních úprav. Nebude-li ujednáno jinak, souhlas bude zpracován ve formě číslovaného dodatku této smlouvy. Dokud pronajímatel na základě předložené písemné projektové dokumentace neudělí nájemci svůj souhlas, nesmí nájemce začít žádné stavební práce nebo úpravy.

6.11. Nájemce je po skončení nájmu povinen pronajímateli odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal. Nájemce po skončení nájmu odstraní v předmětu nájmu veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud se strany této smlouvy nedohodnou jinak, a to v písemně podobě. Nájemce odstraní v předmětu nájmu rovněž veškeré změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění takových změn nežadá. Nájemce v takovém případě nemůže žádat vyrovnání, a to ani v případě, že by se hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel je současně oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

6.12. Nájemce bere na vědomí, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele.

6.13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich vykonání, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Běžnou údržbu a případné drobné opravy v předmětu nájmu do částky 20.000,- Kč je povinen provádět nájemce na své náklady.

6.14. Nájemce může Komerční pavilon, ve kterém se nachází předmět nájmu, opatřit štíty, návěstními a podobnými znameními, či jiným typem reklamní tabule či poutačů jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VII.

Ostatní ujednání

7.1. Porušení povinností uvedených v čl. III. odst. 3.3, 3.4, 3.5 a v čl. V. odst. 5.9., se považuje za podstatné porušení této smlouvy, přičemž pronajímatel je v takovém případě oprávněn od nájemní smlouvy okamžitě odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu neprodleně vyklidit a do 48 hodin od doručení oznámení o odstoupení předat předmět nájmu pronajímateli. O předání bude sepsán předávací protokol. Za dobu užívání předmětu nájmu do doby jeho předání pronajímateli je nájemce povinen platit pronajímateli poměrnou část nájemného.

7.2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku VI. v odstavcích 6.4. a 6.5. se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Smluvní pokuta ve smyslu předchozí věty, je splatná na výzvu pronajímatele. Nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením výše popsaných povinností tím není dotčen.

7.3. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně oznámit jakoukoliv událost, ze které, po dobu užívání předmětu nájmu, vznikla třetí osobám škoda na majetku nebo na zdraví.

VIII.

Ostatní ustanovení

8.1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi.

8.2. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni sjednanému v takové dohodě.

8.3. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli předat ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.

8.4. Pro případ prodloužení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele.

Nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením výše popsané povinnosti tím není dotčen.

8.5. V případě, že nebude kolaudační souhlas vydán ani do 31.10.2014, tato smlouva dnem 1.11.2014 zaniká.

IX.

Závěrečná ustanovení

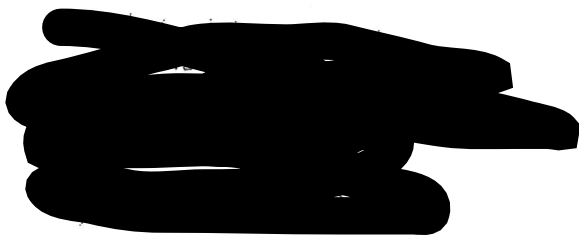
- 9.1. Pro všechny úkony z této smlouvy si smluvní strany dohodly písemnou formu. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně.
- 9.2. Smluvní strany prohlašují, že tato listina zachycuje obsah jejich ujednání a smluvní strany tak určují obsah této smlouvy. Obě smluvní strany považují podpisem této smlouvy tuto smlouvu za uzavřenou.
- 9.3. Pokud smluvní strany ve skutečnosti neujednaly jakoukoliv náležitost, již měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, neboť obě smluvní strany výslovně prohlašují, že by tuto smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. Dosažení shody o jakékoliv náležitosti, která není obsahem této smlouvy, není pro žádnou smluvní stranu předpokladem uzavření smlouvy. Výslovně se sjednává, že skutečnosti popsané v článku I., odst. 1.1. a 1.2. této smlouvy, tj. že Komerční pavilon, ani komerční prostor B nejsou doposud zkolaudovány a nemají přiděleno číslo orientační, taktéž že není zapsán v katastru nemovitostí, nejsou pro strany této smlouvy důvody pro jakékoliv námitky, vzájemné nároky, či pro neplatnost této smlouvy.
- 9.4. Pokud není v této smlouvě stanoveno něco jiného, řídí se vztahy mezi smluvními stranami podpůrně právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a souvisejícími předpisy.
- 9.5. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela jedno vyhotovení smlouvy. Toto smluvní strany výslovně potvrzují.
- 9.6. Smluvní strany si tuto smlouvu podrobně přečetly, seznámily se s jejím obsahem. Tento shledávají určitý a srozumitelný. Tomuto na důkaz připojují své podpisy.

Přílohy:

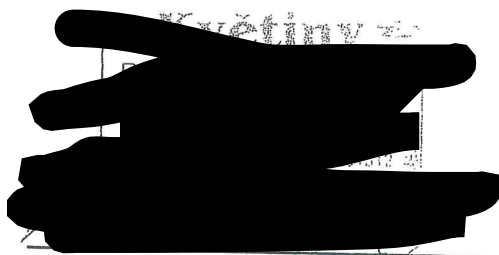
- Příloha č. 1a, zakreslení budovy do katastrální mapy
- Příloha č. 1b, půdorys prostor sloužících podnikání
- Příloha č. 2, předávací protokol
- Příloha č. 3, živnostenské či jiné podnikatelské oprávnění nájemce
- Příloha č. 4, podnikatelský záměr

V Brně dne 21.8.2014

V Brně dne 21.8.2014



Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.
Mgr. Michal Tomášek
ředitel akciové společnosti
jako pronajímatel



Radoslava Kaplanová
jako nájemce