



MURSP00EQTJO

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany :

Obchodní firma	INTERFOOD'S, s.r.o. v likvidaci
Sídlo	Brno, Štefánikova 836/1, PSČ: 602 00
IČ / DIČ	60751614
Zastoupena	[REDACTED]
Zápis v OR KS Brno	oddíl C, vložka číslo 19304
Bank. spojení / č.ú./kód	[REDACTED]

(dále jen jako Pronajímatel)

a

Obchodní firma	Thu Ha Pham
Sídlo	Mrštíkova 554, 665 01 Rosice
IČ / DIČ	877 73 171
Zastoupena	
Zápis v ŽR	Městský úřad Rosice

(dále jen jako Nájemce)

uzavřely dle § 2201, § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb. v účinném znění, podle jejich vlastních prohlášení, plně svéprávně níže uvedené smluvní strany
tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

ve znění jak následuje :

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 2070 k.ú. Rosice, kromě jiného pozemku p.č. St. 5/4 o výměře 281m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 71, bydlení, adresní místo Wolkerova 71, Rosice (budova stojí částí na pozemku 5/1 - pozemek jiného vlastníka - LV č. 519). Vlastnické právo pronajímatele k pozemku a na něm stojící stavbě je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že budova je stavebně technicky budovou s nebytovými prostorami, využitelnými jako kanceláře, sklady, obchody.
- 1.3 Pronajímatel je rovněž vlastníkem přístupového pozemku p.č. St. 7/6 o výměře 79m² - zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr v témže k.ú. Rosice u Brna (741221) zapsaného rovněž na LV č. 2070.
- 1.4 Pronajímatel současně upozorňuje, že výše uvedený nemovitý majetek je předmětem soudního sporu, a to žaloby o určení neplatnosti Kupní smlouvy (OS Brno-venkov, sp.zn.: 11 C 236/2011) a žaloby o určení vlastnického práva (OS Brno-venkov, sp.zn.: 24 C 236/2011). V důsledku těchto žalob přerušeno u KP Brno-venkov vkladové řízení ke Kupní smlouvě ze dne 15.08.2011.

II. Předmět a účel nájmu

- 2.1 Předmětem této smlouvy (nájmů) je přenechání nebytových prostor - prodejny - o **výměře 265 m²**, nacházejících se v I. NP budovy specifikované v ustanovení čl. I. odst. 1.1 této smlouvy, do užívání nájemci. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět smlouvy (nájmů) je takto dostatečně určitě a srozumitelně vymezen.
- 2.2 Pronajímatel tímto nájemci pronajímá prostory tak, jak je specifikováno v ust. čl. II. odst. 2.1 této smlouvy a nájemce tímto od pronajímatele tyto prostory do nájmu přijímá. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze za účelem výkonu své podnikatelské činnosti, a to v souladu se svým živnostenským oprávněním - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to prodejna textilu a drobného doplňkového zboží.
- 2.3 Nájemce v souladu s ust. § 2304 odst. 1 OZ nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu sjednaného v této nájemní smlouvě. Toto ujednání však nebrání dohodě pronajímatele s nájemcem o změně účelu nájmu, aby nový účel nájmu nad míru přiměřenou neobtěžoval ostatní nájemce a nebo nezhoršoval poměry v nemovité věci, v níž se předmět nájmu nachází.
- 2.4. Pokud by nájemce nerespektoval ust. Čl. II./2.3 této nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn jej vyzvat k nápravě a případně nájem vypovědět ve smyslu § 2228 OZ, co nebrání pronajímateli v uplatnění nároku na náhradu škody, pokud by mu v této souvislosti prokazatelně vznikla.

III. Předání a převzetí předmětu nájmu, trvání nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude nájemci pronajímatelem předán v den podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany. V předávacím protokolu bude mj. uvedeno, že předmět nájmu je nájemci předáván ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy si předmět nájmu, vč. okolí objektu specifikovaného v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy, řádně prohlédl, že byl pronajímatelem podrobně seznámen s jeho faktickým i právním stavem, na základě čehož konstatuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou, a to od 01.02.2017 do 31.12.2018.**
Výpovědní lhůta se stanoví jeden měsíc, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. Pokud by vznikly vážné pochybnosti o doručení výpovědi, považuje se za den doručení 3 pracovní den poté, co byla zásilka obsahující výpověď vypovídající smluvní stranou prokazatelně předána k poštovní přepravě. Výpověď se považuje za doručenou adresátu výpovědi i v případě, že se z adresy uvedené v záhlaví této smlouvy vrátí jako nevyzvednutá, když za den doručení se považuje den, kdy bylo adresátovi zásilky oznámeno uložení.
Pro případ ukončení nájmu ze strany pronajímatele strany této smlouvy výslovně vylučují užití ust. § 2315 OZ.
- 3.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na základě svého právního jednání nebo fakticky přenechat předmět nájmu či jeho část do užívání (úplatného či bezúplatného) třetí osobě, a to i kdyby se jednalo o tentýž účel nájmu, který má nájemce sjednan v této nájemní smlouvě. Zákaz, uvedený v tomto odstavci se pochopitelně vztahuje i na jakýkoliv jiný účel nájmu, pokud nedošlo k jeho změně písemným dodatkem k této smlouvě, uzavřeným mezi nájemcem a pronajímatelem.

IV. Nájemné, úhrada služeb s užíváním předmětu nájmu spojených

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném, které je dle dohody obou smluvních stran určeno ve výši 906,-- Kč/m²/rok, tj. ve výši Kč 20.000,-- (slovy: dvacetisíckorun českých) měsíčně.

Nájemné bude nájemcem placeno čtvrtletně předem ve výši Kč 60.000,-- (rozumí se ke dni splatnosti bude platba na účtu pronajímatele) vždy k 15. (slovy: patnáctému) dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to počínaje dubnem 2017 (tj. první platba na druhé kalendářní čtvrtletí do 15.04.2017).

Za období únor a březen 2017 je nájemné splatné do 15.02.2017, a to v částce Kč 40.000,--.

- 4.2 Smluvní strany shodně konstatují, že úhrada služeb s užíváním předmětu nájmu spojených není obsažena ve sjednaném nájemném. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby s užíváním předmětu nájmu spojených, a to ve výši měsíční zálohy Kč 10.000,-- (slovy: desetisíckorun českých). Úhrada za služby bude nájemcem placena čtvrtletně předem ve výši Kč 30.000,-- (rozumí se ke dni splatnosti bude platba na účtu pronajímatele) vždy k 15. (slovy: patnáctému) dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to počínaje dubnem 2017 (tj. první platba na druhé kalendářní čtvrtletí do 15.04.2017).

Za období únor a březen 2017 je nájemné splatné do 15.02.2017, a to v částce Kč 20.000,--.

Jedná se o služby spojené s vytápěním a dodávkami elektrické energie.

Vyúčtování záloh provádí pronajímatel 1x ročně v návaznosti na vyúčtování dodavatele média.

V. Některé organizační otázky nájemního vztahu

- 5.1 Smluvní strany shodně konstatují a podpisem této smlouvy stvrzují, že měřicí zařízení vykazuje ke dni předání předmětu nájmu nájemci tyto hodnoty:

Tabulka č. 2

Energie	Naměřený a zaznamenaný stav
Elektrina	
Ústřední topení	
Voda+ohřev TV	

- 5.2 Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že pronajímatel před podpisem této smlouvy nájemci řádně předal a nájemce od pronajímatele řádně převzal klíče od vstupních dveří do objektu - prodejny (v počtuks).
- 5.4 Smluvní strany se zavazují neprodleně si písemně sdělovat veškeré změny v kontaktních údajích – zejména změny v adresách místa podnikání či nová bankovní spojení. Pro tento účel se smluvní strany dohodly, že zprávu postačí zaslat elektronickou formou na e-mailovou adresu pronajímatele ve tvaru
- 5.5 Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu vyklizený a ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany. V předávacím protokolu bude zejména definován stav předmětu nájmu a případné vady zjištěné na místě samém. Nejpozději spolu s podpisem předávacího protokolu předá nájemce pronajímateli převzaté klíče.

VI. Přechodná a závěrečná ustanovení

- 6.1 Osobou oprávněnou jednat za pronajímatele ve věcech smluvních je výlučně:

Osobou oprávněnou jednat za nájemce ve věcech smluvních je výlučně:

Osobou oprávněnou jednat za pronajímatele ve věcech technických je výlučně:

Osobou oprávněnou jednat za nájemce ve věcech technických je výlučně:

- 6.2 Pronajímatel se výslovně dohodl s nájemcem na tom, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jednostranně započítat proti finančním plněním, k nimž je povinen podle této smlouvy, jakékoliv své finanční nároky vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy nebo i z jiného právního titulu.
- 6.3 Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému či včasnému plnění této smlouvy, je těmito okolnostmi dotčená smluvní strana povinna neprodleně tuto skutečnost písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 6.4 Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny především vzájemnou dohodou smluvních stran s přihlédnutím ke spravedlivému uspořádání. Nepodaří-li spor vyřešit, je kterákoliv ze stran oprávněna obrátit se na věcně a místně příslušný soud v souladu s o.s.ř, co nebrání dohodě stran o řešení sporu v rozhodčím řízení.
- 6.5 Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každé smluvní straně připadne jeden exemplář.
- 6.6 Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy řádně přečetly, že mu rozumějí, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, bez nátlaku na kteroukoli z nich, na znamení čehož připojují své podpisy.

V Brně dne 19/1 2017

V Brně dne