

Smlouva o postoupení nájemní smlouvy uzavřené dne 21. 8. 2014

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli, dle svého prohlášení plně svéprávní, a to

1/ Radoslava Kaplanová

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

datum narození 20. 08. 1960

IČ: 43 40 44 48

registrovaná Živnostenským úřadem Magistrátu města Brna, č.j. 04/20517/01/0

na straně jedné jako postupitel (dále také jen „**postupitel**“)

a

2/ Radim Sedlák

se sídlem Brno, Gorazdova 107/6, PSČ 602 00

datum narození 23. 1. 1954

IČ: 11 48 34 23

registrovaný Živnostenským úřadem Magistrátu města Brna, č.j. 04/771/02/0

na straně druhé jako postupník (dále též jen jako „**postupník**“)

(postupitel a postupník dále též jen jako „**smluvní strany**“)

za vedlejší účasti:

3/ 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

zast. Pavlem Dvořákem, předsedou představenstva a Mgr. Luborou Bednaříkovou,

místopředsedkyní představenstva

jako postoupená smluvní strana (dále též jen jako „**postoupená smluvní strana**“ nebo „**pronajímatel**“)

a uzavřeli dle ust. § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
tuto **smlouvu o postoupení nájemní smlouvy uzavřené dne 21.8.2014** v následujícím znění:

I. Úvodní prohlášení

- 1.1. Postupitel a pronajímatel uzavřeli dne 21.8.2014 nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem prostor sloužících podnikání, a to část budovy Komerční pavilon, která byla v době podpisu nájemní smlouvy součástí pozemku p.č. 1832/1, k. ú. Štýřice, obec Brno, označená jako „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 3,99 m², č. 2.07 (suchý sklad) o výměře 2,03 m², č. 2.08 (zázemí) o výměře 3,48 m² a č. 2.09 (WC) o výměře 1,42m², celková výměra komerčního prostoru „B“ je tedy 84,93m² + přilehlá venkovní terasa. Plánek půdorysu výše popsaných prostor sloužících podnikání byl nedílnou součástí nájemní smlouvy jako její příloha č.1b. (dále též jen „nájemní smlouva“). Budova byla v době uzavření nájemní smlouvy již stavebnětechnicky dokončena, kolaudační souhlas v době uzavření nájemní smlouvy nebyl vydán. Dne 29.8.2014 byl vydán pronajímateli jako stavebníkovi Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Odborem výstavby, jako stavebním úřadem, kolaudační souhlas s užíváním stavby, č.j. MCBS/2014/0020525/KALJ, sp.zn. 3200/MCBS/2014/0018201, který nabyl právních účinků dne 10.9.2014. V souvislosti se zápisem shora popsané stavby do katastru nemovitostí, došlo k oddělení stavbou zastavěného pozemku p.č. 1832/3 od pozemku p.č. 1832/1, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno.
- 1.2. Dne 18. 9. 2014 uzavřeli postupitel a pronajímatel dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, specifikované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, kterým změnili znění čl. V odst. 5.1 a čl. V odst. 5.5 . nájemní smlouvy ze dne 21.8.2014, specifikované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy tak, jak je uvedeno v textu tohoto dodatku č. 1 ze dne 18.9.2014.

- 1.3. Dne 23.2.2015 uzavřeli postupitel a pronajímatel dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, specifikované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, kterým změnili znění čl. I., čl. II, odst. 2.1., čl. III. odst. 3.5., čl. III. odst. 3.6. a nově přidali čl. III. odst. 3.7. nájemní smlouvy ze dne 21.8.2014, specifikované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy tak, jak je uvedeno v textu tohoto dodatku č. 2 ze dne 23.2.2015.
- 1.4. (Nájemní smlouva, specifikovaná v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, specifikovaný v specifikované v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy a zároveň i dodatek č. 2 specifikovaný v čl. I. odst. 1.3. této smlouvy, vč. všech příloh, dále v této smlouvě společně též jen jako „**postupovaná smlouva**“ nebo „**nájemní smlouva**“).
- 1.5. Postupovaná smlouva tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a tak její nedílnou součástí.
- 1.6. Postupitel prohlašuje, že postupovaná smlouva nebyla doposud zcela splněna a je tak způsobilá být předmětem postoupení dle této smlouvy, s čímž postoupená smluvní strana souhlasí a toto stvrzuje podpisem této smlouvy.

II.

Postoupení nájemní smlouvy

- 2.1. Na základě této smlouvy **postupitel postupuje** s účinností ke dni 1. 8. 2016 **celou postupovanou smlouvu** uvedenou v čl. I této smlouvy, ve znění uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy, tj. včetně práv a povinností z ní plynoucích, a to zejména práva nájmu a povinnosti k užívání předmětu nájmu dle účelu sjednanému v nájemní smlouvě, tj. k provozování podnikatelské činnosti specifikované v příloze č. 3 této smlouvy v rozsahu odpovídajícímu podnikatelskému záměru postupitele specifikovanému v příloze č. 5. nájemní smlouvy, a dále povinnosti k úhradě nájemného ve výši 42.000,-Kč za jeden měsíc trvání nájemního vztahu a dalších služeb spojených s nájmem, a zejména i práva a povinnosti z jistoty, která byla postupitelem zaplacená pronajímateli na jeho účet č. 7219070267/0100, vedený u Komerční banky, a.s., dne 22. 8. 2014 v celkové výši 84.000,-Kč, tj. zejména právo na případné vrácení jistoty pronajímatelem, včetně práva pronajímatele na jakékoliv dispozice s výše uvedenou jistotou zejména v souladu s čl. IV nájemní smlouvy, včetně změny její výše dohodou stran dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy, **postupník od postupitele** na základě této smlouvy **přijímá celou postupovanou smlouvu**, uvedenou v čl. I této smlouvy, ve znění uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy, tj. včetně práv a povinností z ní plynoucích, a to zejména práva nájmu a povinnosti k užívání předmětu nájmu dle účelu sjednanému v nájemní smlouvě, tj. k provozování podnikatelské činnosti specifikované v příloze č. 3 této smlouvy v rozsahu odpovídajícímu podnikatelskému záměru postupitele specifikovanému v příloze č. 5 nájemní smlouvy, ke kterému podpisem této smlouvy současně přistupuje, a dále povinnosti k úhradě nájemného ve výši 42.000,-Kč za jeden měsíc trvání nájemního vztahu a dalších služeb spojených s nájmem, a zejména i práva a povinnosti z jistoty, která byla postupitelem zaplacená pronajímateli na jeho účet č. 7219070267/0100, vedený u Komerční banky, a.s., dne 22.8.2014 v celkové výši 84.000,-Kč, tj. zejména právo na její případné vrácení od pronajímatele, včetně práva pronajímatele na jakékoliv dispozice s výše uvedenou jistotou v souladu zejména s čl. IV. nájemní smlouvy, včetně změny její výše dohodou stran dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy, **a zavazuje se** ode dne účinnosti postoupení dle této smlouvy, tj. ode dne 1.8.2016, samostatně sám za sebe bez dalšího plnit povinnosti z postupované smlouvy.
- 2.2. Postoupení postupované smlouvy dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy je dle dohody smluvních stran činěno za úplat, a to za cenu ve výši jistoty zaplacené postupitelem pronajímateli dle čl. IV. odst. 4.4. nájemní smlouvy, tj. celkem částku ve výši **84.000,- Kč** (slovy: „osmdesát tisíc korun českých“). Postupník se zavazuje zaplatit postupiteli za postoupení dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy částku celkem ve výši 84.000,- Kč (slovy: „osmdesát tisíc korun českých“), a to bezhotovostním převodem na účet postupitele č. **1340132389/0800**, vedený u Československé obchodní banky, a.s., nejpozději do **5-ti dnů** ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami.
- 2.3. Postupitel a postupník se dohodli, že úplata za převzetí podnikatelského záměru a zákaznické základny, ke kterému dojde postoupení nájemní smlouvy dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy je zcela vypořádána v úplatě za postoupení smlouvy dle čl. II. odst. 2.2. této smlouvy.

III.

Souhlas postoupené smluvní strany

- 3.1. Postoupená smluvní strana podpisem této smlouvy souhlasí s postoupením celé postupované smlouvy uvedené v čl. I. této smlouvy postupníkovi s účinky souhlasu ke dni 1. 8. 2016, přičemž bere na vědomí, že okamžikem účinnosti postoupení dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, tj. dnem 1.8.2016, se postupník stává smluvní stranou postupované smlouvy na místo postupitele, s čímž výslovně souhlasí.
- 3.2. Postoupená strana podpisem této smlouvy bere na vědomí, že postupitel je dnem účinnosti postoupení postupované smlouvy dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, tj. dnem 1.8.2016, osvobozen od

svých povinností z nájemní smlouvy, a to v rozsahu plnění z nájemní smlouvy učiněného od účinnosti postoupení dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, tj. ode dne 1.8.2016, ve smyslu ust. § 1898 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a současně i práv z nájemní smlouvy, zejména práva na vrácení jistoty v celkové výši 84.000,-Kč, která byla postupitelem pronajímateli zaplacená dne 22. 8. 2014 na jeho účet č. 7219070267/0100, vedený u Komerční banky, a.s., a která byla současně postoupena postupníkovi spolu s nájemní smlouvou dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, což bere postupitel na vědomí s tímto souhlasí.

IV.

Prohlášení smluvních stran a vedlejšího účastníka, ostatní ujednání

- 4.1. Postupník prohlašuje, že mu je známa celá postupovaná smlouva specifikovaná v čl. I této smlouvy, ve znění uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy, a stává se ke dni účinnosti postoupení dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, tj. ke dni 1.8.2016, smluvní stranou namísto postupitele se všemi právy a povinnostmi mu plynoucími z postupované smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly na tom, že práva a povinnosti plynoucí postupiteli z dílčích plnění nájemní smlouvy, realizovaných do okamžiku účinnosti postoupení dle této smlouvy, tj. do dne 1.8.2016, nepřecházejí okamžikem účinnosti postoupení dle této smlouvy na postupníka, tj. dnem 1.8.2016, vyjma jistoty zaplacené pronajímateli postupitelem dne 22.8.2014 v souladu s čl. IV. odst. 4.4. nájemní smlouvy na jeho účet č. 7219070267/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
- 4.2. Postupitel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy za ním pronajímatel neeviduje z titulu nájmu založeného nájemní smlouvou žádné splatné či nesplatné pohledávky či jiné nároky, a to vyjma nájemného za měsíc červenec 2016. Postupitel se zavazuje zaplatit výše uvedené pohledávky pronajímateli ve lhůtách stanovených v nájemní smlouvě. Postupitel současně bere na vědomí, odpovídá postupníkovi za škodu mu vzniklou nepravdivostí prohlášení dle tohoto odstavce a nedodržením výše uvedených povinností.
- 4.3. Postupitel se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v nájemní smlouvě nevyklizený (tj. včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy, které není součástí předmětu nájmu) předat nejpozději dne 1.8.2016 pronajímateli ve stavu přiměřeném užívání předmětu nájmu dle nájemní smlouvy, bez provedení výmalby předmětu nájmu specifikovaném v nájemní smlouvě, a to vše zejména postupem dle čl. 6. odst. 6.11. nájemní smlouvy a dle dohody postupitele a pronajímatele, a pronajímatel se zavazuje nejpozději dne 1.8.2016 nevyklizený předmět nájmu (tj. včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy, které není součástí předmětu nájmu) převzít. O předání a převzetí předmětu nájmu dle toho odstavce se postupitel a pronajímatel zavazují sepsat předávací protokol ve znění, které tvoří přílohu č. 5 této smlouvy, jehož součástí bude zejména uvedení stavu měřičů připojených k předmětu nájmu pro následné vyúčtování dodávek energií do předmětu nájmu specifikovaného v nájemní smlouvě a dalších služeb spojených s nájmem. Údaje uvedené v předávacím protokolu jsou pro postupitele a pronajímatele závazné.
- 4.4. Postupitel a pronajímatel se dohodli, že vyúčtování služeb spojených s nájmem založeným nájemní smlouvou bude provedeno v souladu s nájemní smlouvou.
- 4.5. Postupitel bere na vědomí, že postoupení nájemní smlouvy dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy ztrácí všechna práva a povinnosti k jistotě dle čl. IV. odst. 4.4. nájemní smlouvy. Postupník a pronajímatel se dohodli, že na práva a povinnosti z jistoty ve výši 84.000,-Kč, která byla postoupena společně s nájemní smlouvou dle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy se dále použijí všechna ujednání nájemní smlouvy o této jistotě a ujednání této smlouvy.
- 4.6. Postupník a pronajímatel se na základě této smlouvy dále dohodli na změně výše jistoty specifikované v čl. IV. odst. 4.4. nájemní smlouvy, a to na částku ve výši třech částek měsíčního nájemného, tj. na částku celkem ve výši 126.000,-Kč (slovy: sto dvacet šest tisíc korun českých) a v této souvislosti se dohodli současně na změně nájemní smlouvy tak, že se čl. IV. odst. 4.4. nájemní smlouvy v celém rozsahu ruší a nově zní takto:

4.4. Nájemce zaplatil pronajímateli na žádost pronajímatele peněžitou jistotu odpovídající nájemnému za tři měsíce trvání nájmu ve výši 126.000,- Kč, přičemž se strany této smlouvy 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. Vracena bude vždy nominální hodnota jistoty či jejího zbytku bez přírůstků. V případě, že bude jistota použita, zavazuje se nájemce doplnit jistotu do plné

výše 126.000,- Kč, 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.

Další ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

- 4.7. Pronajímatel prohlašuje, že mu byl postupníkem přede dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a vedlejším účastníkem zaplacen doplatek jistoty v celkové výši 42.000,-Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc korun českých), což současně podpisem této smlouvy stvrzuje. Ke dnešnímu dni je tak jistota postupníkem zaplacená s ohledem na čl. II. odst. 2.1. této smlouvy a čl. IV. odst. 4.5. a odst. 4.6. této smlouvy v plné výši, tj. v částce celkem ve výši 126.000,-Kč.
- 4.8. Pronajímatel se zavazuje předat postupníkovi předmět nájmu dle nájemní smlouvy nejpozději dne 1. 8. 2016, a to ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení předmětu nájmu, nevyklizený (tj. včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy, které není součástí předmětu nájmu), a postupník se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v nájemní smlouvě nevyklizený (tj. včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy, které není součástí předmětu nájmu) převzít nejpozději dne 1.8.2016. Postupník prohlašuje, že se s předmět nájmu dle této smlouvy seznámil ze zběžné prohlídky, tento je bez zjevných vad, a takto se jej spolu s vybavením specifikovaným v příloze č. 4 této smlouvy zavazuje nejpozději dne 1.8.2016 převzít, přičemž prohlašuje, že ohledně vybavení předmětu nájmu specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy uzavřel s postupitelem samostatnou smlouvu, na základě které se okamžikem převzetí předmětu nájmu specifikovaného v nájemní smlouvě stane postupník výlučným vlastníkem vybavení předmětu nájmu specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy s oprávněním k užívání tohoto vybavení, což postupitel zároveň stvrzuje podpisem této smlouvy a k tomuto nemá výhrad. O předání a převzetí předmětu nájmu dle toho odstavce se postupník a pronajímatel zavazují sepsat předávací protokol ve znění, které tvoří přílohu č. 6 této smlouvy, jehož součástí bude zejména uvedení stavu měřičů připojených k předmětu nájmu specifikovanému v nájemní smlouvě pro následné vyúčtování dodávek energií do předmětu nájmu specifikovaného v nájemní smlouvě a dalších služeb spojených s nájmem. Údaje uvedené v předávacím protokolu jsou pro postupníka a pronajímatele závazné.
- 4.9. Postupitel a postupník se zavazují si poskytnout veškerou nutnou součinnost k přepisu energií, které jsou ke dni podpisu této smlouvy dodávány do předmětu nájmu specifikovaném v nájemní smlouvě, a jejichž odběratelem je současně postupitel, a to z osoby postupitele na osobu postupníka. Postupitel a postupník se dohodli, že do dne předání předmětu nájmu postupníkovi postupem dle této smlouvy je postupitel povinen platit dodávku energií do předmětu nájmu specifikovaného v nájemní smlouvě dle sazebníku dodavatele bez nároku na náhradu od postupníka či pronajímatele.

V.

Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy smluvními stranami a vedlejším účastníkem, tj. dnem 1. 8. 2016.
- 5.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá strana a vedlejší účastník obdrží po jednom výtisku.
- 5.3. Smluvní strany a vedlejší účastník prohlašují, že tato listina zachycuje obsah jejich ujednání a smluvní strany tak určují obsah této smlouvy. Smluvní strany považují podpisem této smlouvy tuto za uzavřenou. Pokud smluvní strany a vedlejší účastník ve skutečnosti neujednali jakoukoliv náležitost, již měly v této smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, neboť smluvní strany a vedlejší účastník 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 a vedlejšího účastníka předpokladem uzavření této smlouvy.
- 5.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, neúčinným či nevymahatelným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany a vedlejší účastník se zavazují dohodnout se na náhradě takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení za ustanovení jiné, které odpovídá účelu této smlouvy a účelu ustanovení neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému.
- 5.5. Smluvní strany a vedlejší účastník této smlouvy výslovně prohlašují, že se dohodli, že právní režim této smlouvy se řídí pouze právním řádem České republiky. Smluvní strany a vedlejší účastník této smlouvy výslovně prohlašují, že se dohodli, že všechny případné spory, vzniklé z této smlouvy budou řešeny před věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 5.6. Smluvní strany a vedlejší účastník prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Příloha č. 1: výpis z obchodního rejstříku pronajímatele, kopie pořízená prostřednictvím internetu
Příloha č. 2: nájemní smlouva ze dne 21. 8. 2014, vč. dodatku č. 1 a 2, kopie
Příloha č. 3: výpis z živnostenského rejstříku, kopie pořízená prostřednictvím internetu
Příloha č. 4: seznam vybavení (movitých věcí) v předmětu nájmu
Příloha č. 5: předávací protokol (potupitel a pronajímatel)
Příloha č. 6: předávací protokol (pronajímatel a postupník)

V Brně dne 1. 8. 2016

.....
Radoslava Kaplanová
postupitel

.....
Radim Sedlák
postupník

V Brně dne 27. 7. 2016

.....
za Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.,
Pavel Dvořák, předseda představenstva
postoupená strana

.....
za Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.,
Mgr. Lubora Bednaříkovou, místopředsedkyně
představenstva
postoupená strana

Tato smlouva podepsaná všemi smluvními stranami a vedlejším účastníkem byla doručena společnosti Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s. dne 1. 8. 2016, což stvrzuji níže svým podpisem.

.....
za Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s.,
Mgr. Michal Tomášek, ředitel společnosti