

RP/557/0003

Smlouva
o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu zák. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění
pozdějších změn a doplňků a předpisů souvisejících

Pronajímatel: **Finanční ředitelství v Brně**, nám. Svobody č. 4, 602 00 Brno,
zast. Ing. Miroslavem Čáslavským, ředitelem FR
IČO: 006921
DIČ:
Bank. spojení: 
č. účtu:

Nájemce: **FAnn, a. s.**, se sídlem v Brně, Jandáskova 24, 621 00 Brno
zast. Ing. Jaroslavem Kokolusem, CSc., předsedou představenstva
IČO: 25334310
DIČ: 290-25334310
Bank. spojení: 
č. účtu:

Výše uvedené smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor na
základě rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky obchodní veřejné soutěže na
nájem nebytových prostor v budově Finančního ředitelství v Brně, nám. Svobody 4, vyhlášené
v Obchodním věstníku č. 41/97 dne 15. 10. 1997, pod značkou 046295-41/97.

I.
Předmět nájmu

Pronajímatel má na základě rozhodnutí Ministerstva pro správu národního majetku č.j.
201/94-KVÚ ze dne 24. března 1994 právo hospodaření k nemovitosti ve vlastnictví státu -
budově na nám. Svobody č. 4 v Brně, zapsané v evidenci nemovitostí u Katastrálního úřadu
Brno-město na LV č. 393 pro obec Brno, k. ú. město Brno /dále jen nemovitost/.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do jeho užívání nebytové prostory
v prvním N. P. výše uvedené nemovitosti, a to prodejní plochu o výměře 149,2 m² - viz příloha
č. 1 - situační náčrtek, která je nedílnou součástí této smlouvy, za podmínek touto smlouvou
sjednaných a nájemce je za stejných podmínek přejímá.

Pronajímatel prohlašuje, že výkon jeho práva hospodaření není ke dni sepsání této smlouvy
nikterak omezen.

II. Účel nájmu

Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat v rámci svého předmětu podnikání dle živnostenských listů č. 370218-100664370, č. 370218-100664371 a č. 370218-100664372, vydaných Živnostenským úřadem městské části Brno - Řečkovice a Mokrá Hora, Palackého nám. II, 621 00 Brno, dne 13. 2. 1997 - obchodní činnosti, jako prodejnu výběrové kosmetiky.

Eventuelní změna či doplnění výše specifikovaného sortimentu podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele, jinak je považována za hrubé porušení podmínek této smlouvy s následky z toho vyplývajících.

III. Doba trvání nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, a to 12 let, tj. ode dne podpisu této smlouvy do 31. 1. 2010. Pokud 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu některá ze smluvních stran nesdělí druhé smluvní straně, že na ukončení platnosti smlouvy po 31. 1. 2010 trvá, prodlužuje se tato smlouva bez dalšího do 31. 12. 2012. Dále se tato smlouva prodlužuje vždy o dalších 12 měsíců stejným způsobem, jak je uvedeno v předešlé větě. Skončení nájmu je možné dohodou stran ke kterémukoliv datu.

IV. Výše nájmu a služeb, způsob úhrady

Nájemné pro rok 1998 je sjednáno vzájemnou dohodou smluvních stran, vyplývající z nabídky nájemce jako uchazeče obchodní veřejné soutěže vyhlášené pronajímatelem, ve výši 8.000,- Kč/m2/rok - viz příloha č. 2 - výpočtový list, která je nedílnou součástí této smlouvy.

S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného pro další období bude každoročně, počínaje rokem 1999, vždy s platností od 1. 6. daného kalendářního roku, upravena ve vazbě na oficiálně vyhlášenou míru inflace dle § 5 vyhlášky MF ČR č. 176/93 Sb., a to formou dodatku ke smlouvě, předloženého pronajímatelem nájemci nejpozději do 31. 5. daného kalendářního roku.

V částce nájemného není zahrnuta úplata za spotřebu energií a ostatních služeb s nájmem souvisejících. Tato úhrada za služby, mimo úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie - samostatné odběrné místo, bude nájemcem placena zálohově současně s úhradou nájemného, viz příloha č. 2 smlouvy, a bude vždy po skončení kalendářního roku pronajímatelem vyúčtována dle skutečných nákladů, a to nejpozději do 30. 4. roku následujícího.

Případné další služby provedené ve prospěch nájemce budou po projednání s nájemcem účtovány samostatně.

Do úhrad za služby není zahrnuto užívání telefonních linek, jejich event. zavedení do pronajatého prostoru hradí nájemce.

Nájemné spolu se zálohami na služby bude nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví smlouvy. Veškeré platby budou prováděny čtvrtletně,

nejpozději do 10. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Pro řádné placení je rozhodným dnem den připsání částky na účet pronajímatele.

V případě nezaplacení výše uvedené úhrady ve stanovené lhůtě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě změny předpisů o nájemném může pronajímatel podle nich změnit nájemné v souladu s novou právní úpravou, a to ode dne její účinnosti. Stejně tak je pronajímatel oprávněn zvýšit úhradu za poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor, pokud dojde ke zvýšení cen vstupních nákladů.

Smluvní strany se dohodly, že za období, kdy bude nájemcem prováděna příprava interieru pronajatých nebytových prostor /vybavení nábytkem aj./, tj. od uzavření této nájemní smlouvy do data zprovoznění prodejny, bude nájemce hradit pronajímateli snížené nájemné ve výši 500,- Kč/m2/rok, tj. celkem 6.217,- Kč měsíčně a zálohy na služby ve výši stanovené výpočtovým listem - příloha č. 2 smlouvy, ve stanovených čtvrtletních platbách, nejdéle však do 6 měsíců od uzavření této smlouvy.

V.

Ostatní ujednání

Pronajímatel předává nájemci nebytové prostory, specifikované v čl. I této smlouvy ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

V případě, že k pronájmu a provozování uvažované činnosti je nutný souhlas ÚMČ Brno-střed, příp. vládní dislokační komise, zabezpečí toto ve spolupráci s nájemcem pronajímatel.

Pronajímatel prohlašuje, že celý objekt je elektronicky zabezpečen proti požáru. Režim a praktické využití tohoto zabezpečení bude řešeno samostatným smluvním vztahem, popř. obdobným dokumentem.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za hodnoty vnesené nájemcem do předmětu nájmu; tyto má nájemce možnost na své náklady pojistit.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor k dohodnutému účelu podle čl. II tak, aby nedocházelo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Je povinen hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržováním.

Je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním povinnosti vznikla.

Jakékoliv úpravy pronajatých prostor nad rámec běžné údržby lze provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na náklady nájemce s tím, že při příp. ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel hradit nájemci náklady na takto provedené úpravy.

V případě, že nájemce nebude moci nebytové prostory užívat nebo užívat v omezeném rozsahu proto, že pronajímatel neplní řádně své povinnosti ze smlouvy nebo stanovené zákonem, není povinen platit po tuto dobu nájemné, příp. poměrnou část nájemného, což bude po vzájemné dohodě obou smluvních stran upraveno formou dodatku k této smlouvě.

Pronajímatel má právo kdykoliv v provozní době vstoupit za doprovodu odpovědného zástupce nájemce do pronajatých prostor ke kontrole.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou firmy FAnn - Dr. Anna Kokolusová, IČO 15566021, při dodržení účelu nájmu, specifikovaného v čl. II této smlouvy a výše nájmu - čl. IV. smlouvy.

Pronajímatel umožní nájemci umístit na vlastní náklady na portálu budovy firemní reklamu v rozsahu nezbytně nutném pro její označení /v rozsahu plochy původního nájemce/. Nájemce se zavazuje, že reklamní označení firmy bude provedeno pouze v plošném rozsahu, nepřesahujícím plochu fasády budovy, související s pronajatými prostory a nebude umísťovat žádné poutače a jiné formy reklamy na prostranství před budovou, bránící volnému vstupu do budovy FR v Brně.

Dále se nájemce zavazuje, že před umístěním firemní reklamy v rozsahu výše určeném, si vyžádá a předloží pronajímateli souhlas příslušného odboru památkové péče.

Pronajímatel se zavazuje, že seznámí nájemce s interními předpisy a normami platnými v objektu pronajímatele, které mají vztah k ostraze, protipožárním opatřením a bezpečnosti práce. Nájemce se zároveň zavazuje, že zajistí znalost a soustavné dodržování těchto předpisů u svých pracovníků i u dalších osob odůvodněně vstupujících do objektu pronajímatele v přímé souvislosti s činností nájemce.

Nájemce se zavazuje, že svou činností v pronajatých prostorech nebude znečišťovat odpadní vody a jinak poškozovat životní a pracovní prostředí a bude dodržovat pronajímatelem stanovený režim odpadového hospodářství.

Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené svou provozní činností a jednáním svých zaměstnanců a návštěvníků.

Nájemce souhlasí se zřízením únikového východu ze suterénních prostor budovy a umožní jeho užívání pronajímatelem v nouzových situacích, což bude upraveno samostatnou smlouvou, popř. obdobným dokumentem v souladu s příslušnými právními normami, zejm. v oblasti BOZP a PO, a interními předpisy pronajímatele. Pokud by došlo při budování východu k příp. omezení podnikatelské činnosti, bude nájemci o poměrnou část snížena úhrada nájemného.

V případě hrubého porušení podmínek touto smlouvou stanovených, může kterákoli ze smluvních stran po předchozím písemném upozornění druhé smluvní strany od smlouvy odstoupit, příp. smlouvu okamžitě vypovědět.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pokud nájemce nevyklidí a nepředá pronajaté prostory ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení ve výši 25,- Kč/m² plochy za každý den prodloužení.

Nájemce se zavazuje, že po uzavření této nájemní smlouvy vstoupí v souladu se zadávacími podmínkami obchodní veřejné soutěže v jednání s původním nájemcem za účelem uzavření smlouvy o finančním vyrovnání za zhodnocení prostoru, příp. umožní demontáž zařízení a výsledek sdělí pronajímateli nejpozději do 28. 2. 1998.

VI.

Závěrečná ustanovení

Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Pokud některé vztahy mezi smluvními stranami, z této smlouvy vyplývající, nejsou výslovně touto smlouvou řešeny, řídí se všeobecně platnými právními normami.

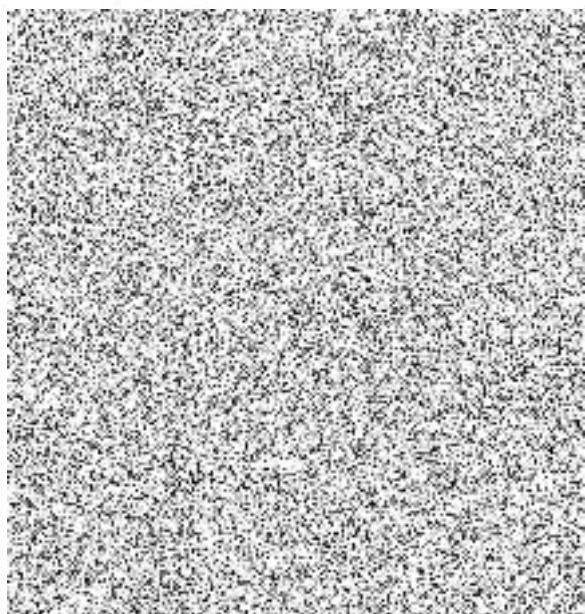
Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti po vydání souhlasu ÚMČ Brno-střed.

Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

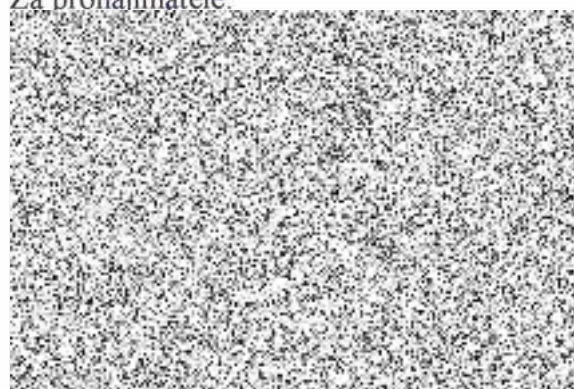
Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, její obsah je jim srozumitelný a na důkaz projevu vážné a svobodné vůle pro její uzavření smlouvu podepisují.

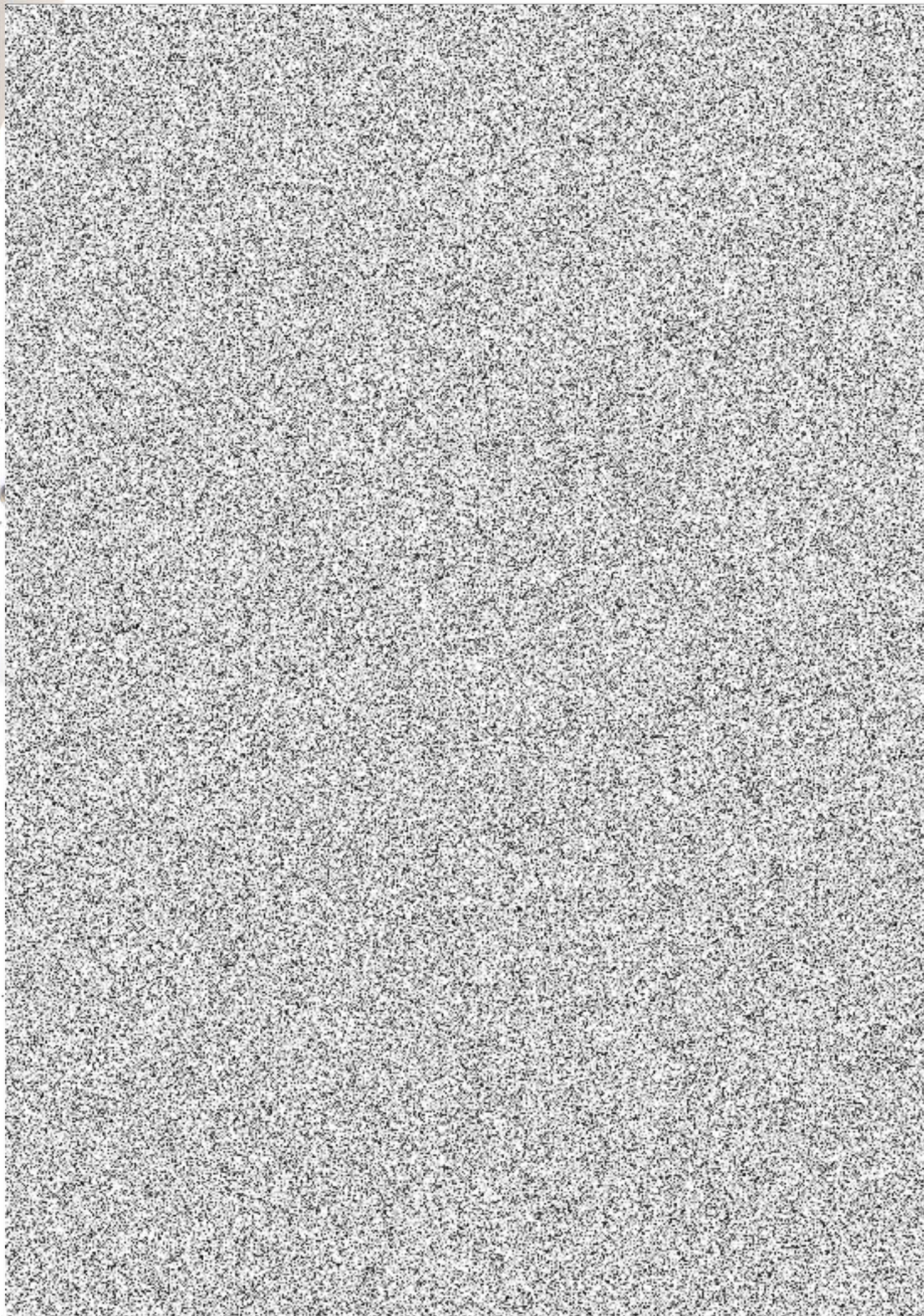
Brno 28. ledna 1998

Za nájemce:



Za pronajímatele:





Příloha č. 2

smlouvy o nájmu nebyt. prostor,
uzavřené dne 28. 1. 1998

VÝPOČTOVÝ LIST

Pronajímatel: Finanční ředitelství v Brně, nám Svobody 4, 602 00 Brno
Nájemce: FAnn, a. s., se sídlem v Brně, Jandáskova 24, 621 00 Brno

Nebytové plochy:	přízemí	92,2 m ²
	<u>galerie</u>	<u>57,- m²</u>
	celkem	149,2 m ²

Výše nájemného: 8.000,- Kč/m²/rok

Nájemné celkem	1.193.600,- Kč/rok
Služby /vodné, stočné, odvoz odpadků, ostatní/	<u>6.000,- Kč/rok</u>
Celkem	1.199.600,- Kč/rok

Čtvrtletní úhrada

299.900,- Kč

Platby za služby s nájmem související budou vždy po skončení kalendářního roku pronajímatelem zúčtovány dle skutečných nákladů, a to nejpozději do 30. 4. roku následujícího.

Brno 28. ledna 1998

