

SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i

se sídlem Květnové náměstí 391, Průhonice, PSČ: 252 43

zast. ředitelem Doc. Ing. Ivo Táborem, CSc.

IČ: 00027073

DIC: CZ00027073

bankovní spojení: č.ú. 685425/0300 vedeného Československou obchodní bankou, a. s.

zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

Alena Králiková

bytem Železná 94, Tišnov 666 01

narozena 6. 7. 1962

IČO:72306271

DIC:CZ 6257061404

registrováno u ŽÚ MěÚ Tišnov evidenční číslo 370300-145065-00, 370305-5030-00, čj.2466/00,010366/899/05/Ti

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR podle zákona. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Článek I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy ul. Lidická 25/27 v Brně, č.p.971, stojící na pozemku p.č. 1422/3, vše zapsáno na LV č. 1003, 368 pro k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, která je vlastnictvím České republiky

2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku:

- prodejny o výměře 69,74 m²
- skladů o výměře 15 m², 11,70 m² a 21,93 m²
- ostatních prostor (sociální zařízení) o celkové výměře 4,59 m²
- chodba v celkové výměře 11,25 m²

vše umístěné v přízemí budovy popsané v čl. I. této smlouvy a nájemce je do nájmu přijímá. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, které je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

3) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je zajištění kosmetických služeb. Pouze k uvedenému účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

4) Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).

5) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejm. s návody a technickými normami. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

6) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Článek II. Nájemné

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v odst. 2) článku I. této smlouvy se sjednává dohodou ve výši 420.000,-- Kč (slovy:Čtyřistadvacetisíkorunčeských). K ceně není účtováno DPH. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb., o DPH bude DPH účtováno podle platného znění.

2) Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 105.000,-- Kč, a to do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Úhrada bude provedena na základě daňového dokladu/faktury bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3) K bezhotovostním platbám čtvrtletních splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.

4) Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného. Toto oprávnění poprvé uplatní pronajímatel až pro rok 2010.

5) Nájemné za první období, tj. od 16. října 2008 do 31. prosince 2008 ve výši 87.880,-- Kč bude uhrazeno na základě daňového dokladu/faktury bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Daňový doklad/faktura bude vystaven se splatností 10 dnů. Obě strany se dohodly, že po dobu od uzavření smlouvy po zahájení provozu pronajímatel

poskytne 50% slevu z nájemného. Nájemce je povinen pronajímateli písemně oznámit datum zahájení provozu – i dílčího. Sleva bude promítnuta ve splátce za první čtvrtletí roku 2009.

6) Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu od 16. 10. 2008 do 31. 12. 2023.

Článek IV. Služby spojené s užíváním nebytových prostor

1) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na plnění poskytovaná pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), a to vytápění, poskytování teplé užitkové vody, dodávky elektrické energie, vody, zajištění odvodu odpadních vod, odvozu a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikačních služeb.

2) Telekomunikační služby, včetně DPH bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle jeho skutečně provolaných nákladů sledovaných programem Tardat.

3) Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4 % na celkových nákladech, včetně DPH za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

4) Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4 % na celkových nákladech, včetně DPH za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

5) Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4 % na celkových nákladech, včetně DPH za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

6) Odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4 % na celkových nákladech, včetně DPH za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

7) Služby spojené s užíváním nebytových prostor uhradí nájemce podle odst. 3) až 6) na základě daňového dokladu/faktury vystaveného do 15 dnů prvního měsíce po ukončení čtvrtletí se splatností do 15 dnů od vystavení daňového dokladu/faktury. Uhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

8) V případě, že nájemce osadí vstupy médií podružnými měřidly, budou odstavce 3), 4) a 5) dodatkem smlouvy upraveny tak, že úhrada za tyto služby bude vyúčtována pronajímatelem a hrazena nájemcem na základě skutečné spotřeby.

9) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímátele pouze poměrná část čtvrtletních záloh.

10) Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímátele nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímátele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímátele do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

11) Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn čtvrtletních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se čtvrtletní zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši čtvrtletních záloh pronajímátele uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní zálohy, následující po doručení takového oznámení, jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímátele úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši čtvrtletních záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po doručení oznámení.

Článek V. Stavební úpravy

1) S výjimkou oprávnění, která nájemci vznikají podle níže uvedených ustanovení, neprovede nájemce žádné stavební změny na nebytovém prostoru. Změnami nebytového prostoru se rozumí jakékoli stavební práce, úpravy nebo přístavby.

2) Jakékoli úpravy předmětu nájmu (nebytového prostoru) je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímátele. Písemný souhlas vydá pronajímátele teprve po té, co od nájemce obdrží veškeré plány a specifikace prací, jež má nájemce v úmyslu provést. Nájemce je povinen k poslednímu dni ukončení nájmu na své náklady uvést prostor do původního stavu, jak jej převzal od pronajímátele s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3) Nájemce není oprávněn požadovat náhradu nákladů spojených s provedením stavebních úprav na prostorech. Nájemce nemá právo při vyklizení prostor požadovat na pronajímátele náhradu za zhodnocení prostor nájemcem a smluvní strany se tím to dohodly, že se ustanovení § 667 občanského zákoníku na tuto smlouvu o nájmu nepoužijí.

4) Jakékoli práce nebo zhodnocení nájemce, ke kterým dal pronajímátele písemný souhlas, představují technická zhodnocení pro účely §28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Nájemce má právo náklady na takové práce nebo zhodnocení během doby trvání nájmu odepisovat.

5) Provedením jakýchkoli úprav bez písemného souhlasu pronajímátele vzniká nájemci povinnost na své náklady uvést prostory do původního stavu.

Článek VI. Další podmínky nájmu

- 1) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 2) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 3) Nájemce obdržel od pronajímatele 2 elektronické klíče, které slouží ke vstupu do budovy Lidická 25/27, o které je povinen se po dobu trvání nájemního vztahu řádně starat a zamezit jejich zneužití ze strany nepovolaných osob.
- 4) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
- 5) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Nájemce na vyžádání pronajímatele je povinen splnění této povinnosti prokázat.
- 6) Nájemce na své náklady si zajistí veškerá povolení státních orgánů na účel podnikání podle čl. I. této smlouvy.

Článek VII. Ostatní ujednání

- 1) Pronajímatel umožní přístup do budovy i návštěvám nájemce.
- 2) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce jej umístí dle pokynu pronajímatele.
- 3) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

Článek VIII. Sankce při porušení povinností nájemce

- 1) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nesplnění této povinnosti je považováno za hrubé porušení smluvních podmínek a je důvodem okamžitého zrušení nájemní smlouvy.

2) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. za 1 den prodlení.

3) Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných důvodů nebo dále smluveným odstoupením.

2) Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je platná dnem jejího uzavření oběma stranami, účinná je od 16. října 2008.

2) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.

4) Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

V Průhonicích dne 16. října 2008

V Brně dne 16. října 2008



Doc. Ing. Ivo Tábor, CSc.
ředitel

Výzkumný ústav Silva Taroucy
pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i.

Alena Králíková

