

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 8100053

/uzavřená podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor/

Smluvní strany:

- A. společnost JULIUS MEINL Pramen, a.s.
se sídlem Praha 8, U libeňského pivovaru 63
IČO: 60 19 34 76 DIČ: 008 - 60193476
zastoupena Janem Bachurou a Radimem Pátkem, členy představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku v oddíle B, vložka 2335
bankovní spojení: [REDAKCE]
konstantní symbol: 0308
variabilní symbol: 8100053

dále jen pronajímatel

- B. Česká pošta, s.p.
se sídlem Praha 3, Olšanská 38/9, PSČ 225 99
zastoupena panem Bohumilem Jakubcem, ředitelem Obvodu Brno
Poštovská 3/5, Brno, PSČ 601 60
IČO: 47114983 DIČ: 003 - 47114983
registrovaná u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen nájemce

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor, na jejímž základě pronajímatel předává nájemci do nájmu nebytové prostory specifikované v čl. II. této smlouvy, za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

II.

Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti č.p.1069, nacházející se na pozemku p.č.73/2, katastrální území Bystre, obec Brno - Bystre, zapsaného na listu vlastnictví č. 3484 vedeného Katastrálním úřadem Brno - Město.

2.2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory situované v I. nadzemním podlaží, jejichž celková výměra činí 73,26 m². Plánek těchto prostor (místnosti č. 121 o výměře 59,90 m²,

2

č. 122 o výměře 6,53 m², č. 123 o výměře 2,58 a č. 125 o výměře 4,25 m²) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.3. Výše uvedené nebytové prostory jsou dále v této smlouvě zmiňovány jako „nebytové prostory“.

III.

Účel nájmu

3.1. Nájemce bude užívat touto smlouvou pronajaté nebytové prostory jako podací poštu.

3.2. Smluvní strany prohlašují, že předmětné nebytové prostory se v souladu s ustanovením § 3 odst. 2, 3 zákona č. 116/90 Sb. pronajímají za účelem jejich užívání k realizaci předmětu podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku nájemce. Oba účastníci prohlašují, že předmětné prostory jsou způsobilé ke shora uvedenému užívání a že jsou stavebně určeny pro provozování obchodní činnosti a služeb.

3.3. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případná změna účelu nájmu zakládá výpovědní důvod. V takovém případě je výpovědní doba třicetidenní a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi nájemci. V pochybnostech se má za to, že nájemci byla výpověď doručena první pracovní den po jejím doporučeném odeslání. Nájemce je současně povinen nahradit pronajímateli škodu, která mu z taktó neoprávněné změny účelu nájmu vznikla.

IV.

Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

4.1. Výše nájemného z nebytových prostor charakterizovaných v čl. II, odst. 2.2. této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran a činí 1 300,- Kč/m²/rok, tj. 7 936,50 Kč (slovy sedm tisíc devět set třicet šest korun českých padesát haléřů) měsíčně bez DPH. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH a zavazuje se jím být po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel účtuje k platbě za pronájem DPH dle platných zákonů.

4.2. Nájemné je splatné v tuzemské měně na základě faktury-daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci zaslán na adresu:

Česká pošta, s.p., Praha 3, Olšanská 38/9

Obvod Brno

Poštovská 3/5

601 60 Brno

se splatností do 15. dne následujícího měsíce. Dnem zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce. Variabilní a konstantní symbol bude vždy uveden na příslušné faktuře. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

4.3. Nájemce je povinen zaplatit na účet pronajímatele nejpozději do deseti pracovních dní po fyzické převzetí nebytových prostor jistinu ve výši jednoho měsíčního nájmu včetně DPH, tj. 8 333,30 Kč. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uspokojil z této jistiny své případné pohledávky za nájemcem, vzniklé z titulu užívání nebytových prostor, a na výzvu pronajímatele je povinen doplnit jistinu tak, aby její minimální výše dosahovala aktuální výše

jednoho měsíčního nájmu. Nevyčerpaná jistina bude sloužit jako platba nájemného za poslední měsíc trvání nájemního vztahu. Po úhradě nájemného a ostatních pohledávek pronajímatele za nájemcem k datu ukončení nájmu bude zaplacená jistina / její zbytek / nájemci vrácena.

4.4. Nedoplnění jistiny je smluvními stranami shodně považováno za výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného.

4.5. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné se přiměřeně zvýší, jestliže oficiální míra inflace zjištěná a vyhlášená Českým statistickým úřadem (včetně jakéhokoliv znehodnocení české měny, respektive snížení její kupní síly) v České republice bude více než 5 % v porovnání k období, kdy bylo nájemné stanoveno, respektive zvýšeno naposledy. Takto stanovené nájemné se nájemce zavazuje platit vždy od prvního dne v měsíci následujícím po oficiálním vyhlášení indexu za předcházející období kalendářního roku.

4.6. Nájemce se zavazuje uzavřít na výzvu pronajímatele formou písemného dodatku dohodu o zvýšení nájemného v souladu s obsahem odst. 4.5..

4.7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v plné výši za každý započatý měsíc trvání nájemního vztahu.

V.

Služby spojené s poskytováním nájmu

5.1. Nájemce je povinen hradit dodávky médií a služby spojené s nájmem nebytových prostor, a to dodávku vodného a stočného, stočného za svod srážkových vod, dodávku tepla a TUV, služby spojené s dodávkou el. energie, revize dle platných předpisů, úklid, správu a údržbu společných prostor a prostranství, údržbu technických zařízení. Rovněž se nájemce podílí na nákladech za osvětlení veřejných prostor v objektu pronajímatele, a je povinen platit takovou alikvotní část, která odpovídá poměru velikosti pronajímané plochy a velikosti veškerých pronajímaných ploch v objektu. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat odvoz odpadků a provádět prokazatelně jejich třídění a likvidaci / včetně likvidace vyhořelých zářivkových trubíc / v souladu se zákonem o odpadech prostřednictvím k tomu oprávněných firem.

5.2. Výše měsíční zálohy za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu. Tyto zálohy budou zúčtovány vždy k 31.12. příslušného roku dle platných zákonů a vyhlášek, případně poměrem pronajaté plochy k celkové ploše všech nebytových prostor v objektu a budou zdaněny DPH v pravidelných intervalech v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby dodavatelem.

5.3. Výpočtový list tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

5.4. Úhrada záloh za dodávku médií a služeb je splatná v tuzemské měně a bude nájemcem hrazena spolu s nájemným na základě faktury-daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem se splatností do 15. dne následujícího měsíce a který bude nájemci zasílán na adresu, uvedenou v této smlouvě. Konstantní symbol i variabilní symbol budou uvedeny na příslušné faktuře.

5.5. Nájemce se zavazuje, že v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb bez zbytečného odkladu, nejdéle však do tří dnů od vyzvání pronajímatelem, uzavře s pronajímatelem písemný dodatek k této smlouvě, jehož obsahem bude změna výše částky uváděné ve výpočtovém listu.

5.6. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby spojené s poskytováním nájmu, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájemního vztahu.

5.7. Nájemce není oprávněn vznášet jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, plynu, vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem. Pronajímátel o předem avizovaných omezeních o dodávkách těchto energií bude neprodleně informovat zástupce nájemce, vedoucího pošty Brno 9.

Telefonické spojení se zavazuje sdělit nájemce písemně pronajímátele nejpozději do 30. září 2003.

tel.:

5.8. Nájemce je povinen v případě potřeby zvýšeného odběru elektrické energie zabezpečit na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost posílení elektrické instalace v souladu s právními předpisy, ustanovení odst. 8.1. není touto úpravou dotčeno.

5.9. Úklid nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

VI.

Doba nájmu

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, od 1.8.2003.

VII.

Odevzdání nebytových prostor a jejich údržba

7.1. Pronajímátel odevzdává nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Nájemce potvrzuje, že byl se stavem nebytových prostor seznámen na základě osobní prohlídky těchto prostor a v tomto stavu je přebírá do nájmu.

7.2. Nájemce se povoluje, aby v nebytových prostorách zajišťoval na svůj náklad běžnou údržbu nebytových prostor, včetně jejich příslušenství a přístupu, tj. např. drobné opravy elektroinstalace, sanitárního zařízení, zasklení a drobné opravy oken, dveří, omítek, malování vnitřních prostor, opravy podlah, opravy WC, vodoinstalace apod.. V případě rozbití výlohy je nájemce povinen zajistit její opravu či výměnu svým nákladem i v případě, že náklady na opravu či výměnu přesáhnou uvedenou částku.

7.3. Nájemce se zavazuje, že provádění běžné údržby pronajatých nebytových prostor bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.

7.4. Pronajímátel opraví na své náklady vadu nebytových prostor, která brání nebo podstatně ztěžuje jejich užívání, pokud takovou vadu nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či klient. V opačném případě jde o opravu k tíži nájemce.

7.5. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu nebytových prostor, která brání nebo podstatně ztěžuje jejich užívání, i kdyby takovou vadu sám zavinil.

7.6. Společné prostory je nájemce oprávněn užívat pouze za účelem, pro který jsou určeny.

VIII.

Stavební a jiné úpravy

8.1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě nebytových prostor včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (rozvody elektro, plynů, zdvih.zařízení, tlakové nádoby apod.) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn učinit rozhodnutí o tom, zda nebytové prostory budou ke dni skončení nájmu uvedeny do stavu před stavební nebo jinou úpravou nebo zda převezme investici v rozsahu stavební nebo jiné úpravy nebytových prostor, jakým způsobem a za jakých podmínek.

8.2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu nebytových prostor provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.

8.3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odepisuje investici v podobě stavební nebo jiné úpravy nebytových prostor nájemce.

8.4. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do nebytových prostor, popřípadě nad ně nebo vedle nich, označení provozovny. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s velikostí, provedením a umístěním takového označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu.

8.5. Pronajímatel má právo přístupu do nebytových prostor za účelem kontroly jejich řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce. O této kontrole bude předem informovat nájemce – obvod Brno, Poštovská 3/5, Brno, [REDAKCE] a nájemce je povinen mu tuto kontrolu bez zbytečného odkladu umožnit. Bez předchozího ohlášení smí pronajímatel nebo jeho zástupce vstoupit do nebytových prostor nájemce jen za účelem odvrácení hrozícího nebezpečí či hrozících škod (např. požár, prasklý vodovodní řad apod.) a to vždy za přítomnosti zástupce nájemce.

8.6. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav či úprav pronajatých nebytových prostor bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.

8.7. Vznikne-li v pronajímaných nebytových prostorách potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.

IX.
Pojištění a ostraha

9.1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění nebytových prostor, jakož i veškerého zařízení a technologií v nich umístěných takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu podle této smlouvy pronajatých nebytových prostor.

X.
Dodržování obecně závazných norem

10.1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy upravující užívání prostor v objektu.

10.2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v prostorách, jež jsou předmětem této smlouvy, a za zajištění požární ochrany v těchto prostorách. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.

10.3. Pracovníci pronajímatele pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.

10.4. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.

10.5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat v předepsaném množství a druzích hasící přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v prostorech, které jsou předmětem této nájemní smlouvy a tyto přístroje udržovat v provozuschopném stavu na vlastní náklady.

10.6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 10.1., 10.2., 10.3., 10.4. a 10.5. zakládá právo pronajímatele od této smlouvy okamžitě odstoupit.

10.7. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v prostorech, které užívá.

10.8. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli každý požár, který v nájemních prostorech vznikl, a to bez zbytečného odkladu jakmile se o něm dozví, nejpozději však do 24 hodin od vzniku požáru.

10.9. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.

10.10. Nájemce bude při předání nebytových prostor seznámen s obsahem „Požárních poplachových směrnic“ pronajímatele, s umístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasícího zařízení umístěných ve společných prostorech a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce.

10.11. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád objektu, který mu bude předán při předání nebytových prostor. Pronajímatel i nájemce potvrdí předání provozního řádu a seznámení s požárními poplachovými směrnicemi v zápisu předávacího protokolu.

10.12. Nájemce se zavazuje udržovat v nebytových prostorech pořádek. Za škody způsobené na pronajatých nebytových prostorech jeho zákazníky nese odpovědnost.

10.13. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností v pronajatých nebytových prostorech nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu tyto uhradit pronajímateli.

XI.

Podnájem

11.1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč a zároveň vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.

XII.

Skončení nájmu

12.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.

12.2. Skončit nájemní vztah je možné rovněž písemnou výpovědí smlouvy, jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce. Výpovědní lhůta je tříměsíční, není-li v této smlouvě výslovně stanovena jiná výpovědní lhůta, a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

12.3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět, pokud se nájemce opozdí s platbou nájemného a/nebo plateb za služby spojené s poskytováním nájmu o více než jeden měsíc; výpovědní doba je v takovém případě jeden měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla druhé smluvní straně doručena v první pracovní den následující po dni jejího doporučeného odeslání.

12.4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené a uvedené do stavu v den vzniku nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.

12.5. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v nebytových prostorech nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

XIII. Sankční ujednání

13.1. Pro případ prodlení se splácením nájemného dle čl. IV, či služeb spojených s poskytováním nájmu dle čl. V, této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužných částek za každý den prodlení.

13.2. V případě nedodržení čl. XII, odst. 12.4, této smlouvy, tj. pokud nájemce v případě skončení nájmu nebytové prostory nevyklidí a vyklizené a uvedené do stavu v den vzniku nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. Tímto ustanovením není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

XIV. Závěrečná ustanovení

14.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží dva originály.

14.2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 a 2.

14.3. Při platbách a v písemném styku je nájemce povinen uvádět svůj variabilní symbol, uvedený v záhlaví této smlouvy.

14.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.

14.5. Veškeré písemnosti budou zasílány na adresu:

Česká pošta, s.p.
Obvod Brno
Poštovská 3/5
601 60 Brno

14.6. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona a zákona o obcích spadá na nájemce.

14.7. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a předpisy souvisejícími.

14.8. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou smluvní strany činit jen písemnou dohodou.

14.9. Obě strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a nebyla ujednána v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek.

14.10. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

v Praze dne 29.7.2003

Za pronajímatele
JULIUS MEINL Pramen, a.s.



Jan Bachura
člen představenstva



Radim Pátek
člen představenstva

Za nájemce
Českou poštu, s.p.

 ČESKÁ POŠTA, s.p.



-52-

Bohumil Jakubec
ředitel obvodu Brno

