

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže psaného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi k právním
úkonům způsobilými účastníky

1.

a

2.

(dále jen nájemce)

takto:

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajimatel je vlastníkem domu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Brně. Dům se nachází na parcele číslo xxx katastrální území Brno – město a je zapsán v katastru nemovitostí na LV č. xxx pro KÚ město Brno, obec Brno, okr. Brno město, dle přiložené kopie listu vlastnictví (dále jen „objekt“).

2. V předmětném domě jsou nebytové prostory. Předmětem této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v přízemí s výlohou a vstupem z ulice xxxxxxxxxxxx o celkové rozloze xx m², dále jen „předmětné nebytové prostory“, specifikované v příloze č. 3 „Plánek předmětných nebytových prostor“.

3. Umístění a způsob provedení firemního označení a reklamy podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení pronajimatelem.

4. Nájemce se seznámil se stavem předmětných nebytových prostor, specifikovaných shora v článku I. bodě 2. této smlouvy a zavazuje se je od pronajimatele převzít nejpozději dne 31. 10. 2008. Pronajimatel se zavazuje nájemci v termínu nejpozději dne 31. 10. 2008 předmětné nebytové prostory předat.

Článek II.

Doba a účel užívání předmětných nebytových prostor

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce si od pronajímatele touto smlouvou najímá předmětné nebytové prostory, specifikované shora v čl. I. bodě 2 této smlouvy, a to na dobu určitou od 1. 11. 2008 do 31. 10. 2018.
2. Účelem nájmu bude využití předmětných nebytových prostor za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, tj. provozování cestovní kanceláře v rozsahu živnostenského oprávnění nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku, který je přílohou č. 4 této smlouvy.,
3. Změnu využití předmětných nebytových prostor a sortimentu může provést nájemce jen po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem a splnění podmínek daných zákonem. Porušení tohoto ustanovení zakládá důvod pro výpověď této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele ve smyslu čl. VI. odst. 3 písm. a) této smlouvy.

Článek III.

Výše, způsob platby a zúčtování nájemného, služeb a kauce

1. Dohodnuté nájemné za prostory specifikované shora v čl. I. bodě 2 této smlouvy činí 1.054.500,- Kč (slovy jedenmilionpadesátčtyřtisícpětsetkorunčeských) ročně. V této částce není započtena DPH. Smluvní strany sjednávají, v souladu se zněním zákona č. 588/92 Sb. v platném znění, že nájemné nebude podléhat DPH.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit úhradu za služby, t.j. podíl nákladů na vytápění v předmětných nebytových prostorech, vodné a stočné, osvětlení a úklid společných prostor včetně čištění a posypu chodníku před domem, kontrolu a údržbu komínů a podíl na ostatních prokazatelných nákladech spojených s provozem objektu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Brně, a to dle pronajímané plochy, podružných měřidel, počtu zaměstnanců v předmětných nebytových prostorech a účelu jejich užívání.

3. Výše záloh za úhradu služeb je stanovena dohodou a činí 300,- Kč za m²/rok, tedy u předmětných nebytových prostor 11.100,- Kč ročně (slovy jedenácttisícstokorunčeských).

4. Nájemné včetně záloh za služby je splatné dle výpočtového listu měsíčně, a to nejpozději do pátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, za který je nájemné včetně záloh za služby hrazeno, a to na výše uvedený účet pronajímatele.

5. První nájemné včetně záloh za služby za měsíc listopad roku 2008 je povinen nájemce uhradit bankovním převodem na účet pronajímatele nejpozději dne 24. 10. 2008.

6. Nájemce se dále zavazuje nejpozději do 5. 12. 2008 složit na účet pronajímatele kauci ve výši tří měsíčních nájmu včetně záloh za služby, tedy ve výši 266.400,- Kč (slovy dvěšestšedesátšesttisícčtyřistakorunčeských), a to ve třech splátkách ve stejné výši 88.800,- Kč (slovy osmdesátosmtisícosmsetkorunčeských), splatných nájemcem na účet pronajímatele nejpozději dne 24. 10. 2008, 5. 11. 2008 a 5. 12. 2008.

7. Tato nájemcem složená kauce není chápána jako zálohově placené nájemné, nýbrž jako zajišťovací prostředek, k zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele u nájemce z titulu nájemného, záloh za služby, nedoplatků úhrad za služby a.j., náhrady škody, náhrady nákladů na opravy, úroků z prodlení apod. Tato kauce se bude každým rokem vždy 1.7. kalendářního roku upravovat, a to současně s upravením ročního nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, publikovanou Českým statistickým úřadem. Kauce bude úročena podle podmínek smlouvy o zřízení vkladového účtu u příslušného peněžního ústavu. Úroky ze složené kauce, které banka připiše na účet pronajímatele, budou pronajímatelem vyúčtovány a převedeny na účet nájemce každým rokem, a to vždy nejpozději do 30.6. za předcházející kalendářní rok.

8. Včasná úhrada kauce dle čl. III., bodu 6 a prvního nájemného dle čl. III. bodu 5 je podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy.

9. Pro případ čerpání kauce pronajímatelem k účelům dle čl. III., bodu 7 během trvání nájemního poměru se nájemce zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od čerpání kauce složit pronajímateli příslušnou finanční částku k doplnění kauce do výše uvedené v čl. III., bodu 6. Nedodržení této lhůty se považuje za porušení povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy a posuzuje se jako důvod k výpovědi nájmu nebytových prostorů ze strany pronajímatele.