

Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících podnikání

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi smluvními stranami:

Podniky města Šumperka a.s.,

se sídlem Slovanská 21, Šumperk 787 01

IČ: 651 38 163 DIČ: CZ651 38 163

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č.ú.: 1905742329/0800

zastoupená Mgr. Patrikem Tomášem Pavlíčkem, statutárním ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

A

EUROPEAN TRADING COMPANY import-export spol. s r.o.

(zkrácený název společnosti: ETCIMEX spol. s r.o.)

Poděbradská 261/61, Hloubětín, 198 00 Praha 9

IČO: 41194161 DIČ: CZ41194161

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.: 71171018/2700

zastoupená Ing. Kamilem Hallakem, BBA, jednatelem

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení správní rady společnosti č. 35/18 ze dne 27.09.2018 prostory a místnosti sloužící k podnikání označené orientačně jako **I.NP levá část-uliční trakt v domě Slovanská 21 v Šumperku - budova č.p 255** nacházející se na stavebním pozemku parcelním číslo 142 v katastrálním území a obci Šumperk. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, pro katastrální území a obec Šumperk na listu vlastnictví č. 4147.

Pronajaté prostory sestávají z 8 místností o celkové započtené podlahové ploše **137,50 m²**.

Rozsah pronajatých ploch je zřejmý z přílohy č.1A, této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

Další skutečnosti rozhodné k užívání předmětu nájmu jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude sepsán při předání prostoru do užívání a který bude přílohou č.1B, této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1) Prostory sloužící k podnikání uvedené v č. I. se pronajímají za účelem využití:

Prodej tříděného SH textilu, obuvi a hraček

2) Pronajímatel vydává tímto obecný souhlas s provedením změny účelu využití pronajatých prostor z původního účelu, kterým je prodejna hraček, a to na nový účel využití: **Prodejna textilu**. Rekolaudace není nutná; v případě potřeby rekolaudace provozovny ponese a uhradí veškeré náklady s tím spojené nájemce. Před podáním žádosti o rekolaudaci a před provedením jakéhokoliv stavebního zásahu do předmětu nájmu, který bude mít charakter technického zhodnocení, je nájemce povinen předložit pronajímateli ke schválení písemnou žádost o udělení souhlasu k provedení změn, a to včetně projektové dokumentaci či jiných technických výkresů. Na základě této žádosti nájemce bude sepsána dohoda, případně protokol, který bude upravovat vzájemná práva a povinnosti a případné vypořádání v souvislosti s nájemcem připravovaným technickým zhodnocením pronajatého prostoru.

3) Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila

zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci.

4) Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele, přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními, které nebudou narušovat vzhled uličního prostoru z Hlavní třídy, respektive ul. Slovanská. (Velikost štítu nebo návěstí nesmí přesáhnout celkovou plochu **10 m²**). Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout z vážných důvodů. Uvedené omezení plochy se nevztahuje na polepy na oknech, které budou realizovány v duchu vizualizace, kterou nájemce předložil nájemce před uzavřením této nájemní smlouvy, což pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

III.

Výše a splatnost nájemného

Výše nájemného se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou

způsob využití	m ²	Kč/m ² /rok	ročně Kč
prodejna	137,50	2.181,81	300.000,00
Celkem ročně Kč bez DPH			300.000,00 Kč

Nájemce bude platit nájemné vždy v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **25.000,00 Kč + DPH**, vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce na příslušný měsíc, na příjmový účet pronajímatele u Česká spořitelna a.s., č.ú. **1905742329/0800**, variabilní symbol **105**.

Obě smluvní strany se dohodly, že k nájmu bude účtováno DPH příslušnou sazbou. DUZP je zřejmé z přílohy č. 2 - daňový doklad, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Výše nájemného je sjednána v cenové úrovni ke dni podpisu této smlouvy. Výši nájemného lze během trvání této smlouvy upravovat písemným dodatkem po dohodě obou smluvních stran, zejména v případech zvýší-li se index spotřebitelských cen od poslední úpravy nájemného.

IV.

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů a dle § 2247 odst. 1 OZ formou dohody v rozsahu:

- vodné stočné**- osazen podružný vodoměr pro pronajatý Prostor
- elektro**- osazen podružný elektroměr pro pronajatý Prostor
- dešťová voda**-podle poměru podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové podlahové ploše všech prostor sloužících k podnikání v domě

Pronajímatel provede vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostor sloužících nájemci nejpozději do 31.5. roku následujícího za rok předchozí, vyúčtování je splatné nejpozději do 21 dnů po vystavení vyúčtování.

Ostatní služby včetně svozu a likvidace odpadu a dodávek plynu si zajišťuje sám nájemce vlastním jménem a na vlastní odpovědnost (pronajatý Prostor je osazen vlastním plynoměrem – samostatné odběrné místo).

V.

Prodlení nájemce

Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,06% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná vždy do 10 dnů poté, co bude písemná výzva jedné strany v tomto směru druhé straně doručena. Povinností zaplatit smluvní pokutu, jak je specifikována shora, není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne, její celková výše není omezena. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání této smlouvy.

Dále je nájemce povinen vedle smluvní pokuty platit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení dle příslušného právního předpisu.

VI.

Doba nájmu

Nájem prostor sloužících k podnikání začíná dnem **14.01.2019** a uzavírá se na dobu **neurčitou**.

VII.

Skončení nájmu

- 1) Pronajímatel a nájemce mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou **dva měsíce**, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Pronajímatel a nájemce mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět za podmínek vymezených zákonem, zejména dle ust. §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je jednoměsíční a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel má právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby a to z důvodů uvedených v § 2287 a § 2288 občanského zákoníku.

VII.

Odevzdání prostor sloužících podnikání pronajímateli

Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání v místě, kde je převzal, a v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže prostory sloužící podnikání zanikly nebo se znehodnotily (v takovém případě nemusejí být předány v původním stavu s přihlédnutím běžnému opotřebení); odevzdáním se rozumí předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání prostor sloužících podnikání nájemci pořízen zápis obsahující jejich popis, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor sloužících podnikání vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

VIII.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich části na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za podmínek uvedených v §2215 občanského zákoníku.

Práva a povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor sloužící podnikání přenechán do podnájmu.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání způsobem a rozsahem dohodnutým v této smlouvě (č. II. - účel nájmu).
- 2) Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 3) Provádět běžnou údržbu, malování v případě poškození výmalby ze strany nájemce a úklid pronajatých nebytových prostor, úklid a údržbu chodníku přiléhajícího k pronajatým nebytovým prostorům, včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.)
- 4) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a náklady na drobné opravy. Za drobnou opravu se považuje taková oprava prostoru a jeho vybavení ve vlastnictví pronajímatele, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč bez DPH.
- 5) Řádně nakládat s domovním a živnostenským odpadem v souladu s platnými předpisy o odpadech a o životním prostředí (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování ap.). Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby určené pro odpad z bytů ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích.
- 6) Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním prostor sloužících podnikání.
 - a) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která nejsou součástí stavby nebo nejsou s ní pevně spojena, a dalších technických zařízení, která nájemce používá ke své činnosti, včetně odstranění závad,

b) zajistit vybavení pronajatých prostor sloužících podnikání dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn.

7) Oznamit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

8) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání prostor sloužících podnikání v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor. V případě omezení vyvolaného pronajímatelem, které svým trváním přesáhne 3 pracovní dny, je pronajímatel v dostatečném časovém předstihu (bude-li pronajímatel o tomto omezení předem vědět) povinen provést písemné projednání s nájemcem ohledně stanovení vhodného termínu opravy a případného snížení nájemného po dobu omezení. Písemné projednání bude mít formu dodatku k této smlouvě.

9) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy za účelem provedení změny účelu užívání pronajatých prostor nebo jejich části na svůj náklad za podmínky předchozího odsouhlasení rozsahu prací a následnému umožnění provádění průběžné kontroly prováděných prací pronajímatelem. Tím nejsou dotčena ustanovení předpisů o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

10) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužících podnikání ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k odsouhlaseným změnám a obvyklému opotřebení.

X.

Závěrečná ustanovení.

Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na celém obsahu této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zákonem č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Změny, upřesnění nebo doplnění smluvních vztahů lze platně provádět pouze formou oboustranně potvrzených písemných dodatků k této smlouvě.

Závazky z této smlouvy předcházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.

Uzavření této smlouvy bylo na straně pronajímatele schváleno rozhodnutím Správní rady společnosti Podniky města Šumperka na jejím zasedání č. 14/2018/14 dne 27.09.2018 usnesením č. 35/18.

Smlouva má 8 strojopisných stran a 2 přílohy a je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 2 vyhotovení.

V Šumperku dne 20.12.2018

V Praze dne

pronajímatel

nájemce

rozsah pronajatých ploch-Slovanská 21-1.NP levá část-uliční trakt

p.č.	název	výměra
104	Prodejna-I	48,6
105	Prodejna-II	19,3
106	Prodejna-III	34,6
107	Kancelář	9,6
108	Sklad	12,4
109	Chodba	7,1
110	Předsíň WC	3,5
111	WC	2,5
celkem		137,50 m²