



Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

LORMA TÁBOR spol. s r.o.

IČ: 61060682

DIČ: CZ61060682

se sídlem: Korunní 58, 120 00 Praha 2

bankovní spojení: č. účtu:

zastoupená xxxx xxxxx xxxxxxxx, jednatelkou společnosti

jako *nájemce*

I.

preamble

Na základě prohlášení vlastníka ze dne 20.12.1995 v platném znění, vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. 10-V9-212/96 s právními účinky vkladu dnem 1.2.1996, je pronajímatel vlastníkem mimo jiné **nebytové jednotky č. 2881/003 v domě č.p. 2881, nám. F. Křížíka v Táboře** s ideálním podílem společných prostor domu čp. 2881 a stavební parcely č. 1905/1 k.ú. Tábor o celkové výměře 1 101 m², když velikost podílu činí 21/250, což je zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Tábor na listu vlastnictví č. 7891.

II.

předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory, které tvoří výše uvedenou nebytovou jednotku č. 2881/003, a to včetně součástí a příslušenství v následujícím členění:

<i>druh a popis nebytového prostoru</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
přízemí: prodejna	2 radiátory	52,95 m ²
kadeřnický salon	2 radiátory	52,95 m ²
2 výkladce		9,30 m ²
pracoviště manikúry a nehtové modeláře, denní místnost		16,80 m ²
nákladní výtah	těleso výtahu	3,20 m ²
schodiště		7,00 m ²
WC s předsíní	WC, umyvadlo, 2 radiátory, 2 svítidla	3,90 m ²
kancelář	1 radiátor	6,50 m ²
rampa (nezapočítává se do plochy)		8,60 m ²
	<i>přízemí celkem</i>	<i>152,60 m²</i>
suterén : denní místnost, šatna zaměstnanců, sklad	2 radiátory, sádkartonové přepažení cca 30 m ²	75,80 m ²
hala	2 svítidla	16,80 m ²
schodiště		7,00 m ²
nákladní výtah	těleso výtahu	3,20 m ²
kosmetika	svítidlo, radiátor	8,60 m ²
kadeřnictví - mytí vlasů	svítidlo, radiátor	4,60 m ²
WC s předsíní	WC, umyvadlo, výlevka, 2 svítidla	2,90 m ²
chodba	2 svítidla	4,00 m ²
kadeřnický salon	2 svítidla	12,00 m ²
strojovna vzduchotechniky	2 svítidla	19,00 m ²
	<i>suterén celkem</i>	<i>153,90 m²</i>
<i>celkem</i>		<i>306,50 m²</i>

Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k níže uvedenému účelu užívání.

Kolaudačním rozhodnutím čj. StÚ 3612/93-Ná/11 ze dne 18.11.1993 byla povolena změna užívání prostor v suterénu na provozovnu kadeřnického a kosmetického salonu.

Rozhodnutím stavebního úřadu čj 25788/2005/3/SÚ/PE ze dne 25.11.2005 byla povolena změna užívání části stavby Parfumerie LORMA na kadeřnický salon, pracoviště manikúry a nehtové modeláře.

III.

doba nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 16.5.2011 do 15.5.2021.**

IV.

výše nájemného

Obě strany prohlašují, že nájemn bylo stanoveno dohodou a činí **550.000 Kč ročně.**

Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem nebytového prostoru.

Výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1.1.2012) tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému.

O každoroční úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem a po schválení zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace Radou města Tábora. Každoroční úpravy nájemného jsou platné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemce částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.

Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru.

Porušení výše uvedeného závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

Nájemné za období od 16.5.2011 do 31.5.2011 ve výši 24.110 Kč je splatné do 31.5.2011.

Od 1.6.2011 je nájemné splatné měsíčně, vždy k 5. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 2881103.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

VI.

účel nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětného nebytového prostoru jako prodejny kosmetických přípravků a pro provozování kadeřnictví, kosmetických služeb, pedikúry a manikúry.

Obě strany souhlasí s tím, že v předmětném nebytovém prostoru bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti - Velkoobchod a maloobchod.

Nájemce je oprávněn podnajívat nebytové prostory pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez písemného souhlasu pronajímatele může však nájemce podnajívat část předmětu nájmu v případě, že podnájemcem bude osoba, jejímž oborem činnosti bude kadeřnictví, kosmetické služby, pedikúra či manikúra.

Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli kopie všech uzavřených smluv o podnájmu v části předmětu nájmu.

Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo podání výpovědi.

VII.

služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.

Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku tepla, dodávku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*. Zároveň se nájemce zavazuje od 1.6.2011 hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši **10.000 Kč** a to na stejný účet, se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Zálohy na služby za období od 16.5.2011 do 31.5.2011 ve výši 5.000 Kč jsou splatné do 31.5.2011. Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30.4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31.7. následujícího roku, eventuelně nájemce ve stejné lhůtě uhradí doplatek pronajímateli.

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se dále zavazuje zajistit nájemci *povinné pravidelné kontroly a revize výtahu*. Zároveň se nájemce zavazuje hradit tyto služby na základě faktur vystavených pronajímatelem, zastoupeným společností BYTES Tábor s.r.o.

Obě strany souhlasí s tím, že pro případ prodlení s placením služeb spojených s užíváním nebytových prostor platí stejná ujednání o smluvní pokutě jako v bodě V. této smlouvy.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem v nebytovém prostoru veškerou drobnou údržbu a opravy nebytového prostoru a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády. Dále se nájemce zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.

Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemce se dále zavazuje počínat si v pronajatém nebytovém prostoru tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět žádné změny na systému vytápění pronajatého nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele.

Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu nebytového prostoru, tj. zejména vybavení prostorů hasicími přístroji.

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost č.p. 2881 je pojištěna u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group pro případ škody způsobené živelní událostí - požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla s posádkou či jeho částí nebo nákladu, vichřicí, krupobitím, pro případ škody způsobené vodou z vodovodního zařízení a dále proti škodám, pro případ úmyslného poškození (vandalismu) a dále poškození stavebních součástí a zábranných prostředků v příčinné souvislosti s vloupáním.

Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny sídla či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.

Nájemce se dále zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele se záměrem převodu podniku nájemce, na základě kterého přecházejí práva a povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy na třetí osobu.

IX.

ukončení nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že nájem nebytového prostoru lze ukončit výpovědí pronajímatele i nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a v případě výpovědi dané pronajímatelem též z důvodu převodu podniku nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a z důvodu porušení bodu IV., VI. a VIII. této smlouvy.

Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pro vyklizení nebytového prostoru se pak použije ustanovení § 13 zákona č. 116/1990 Sb, tzn. že po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

správce domu

Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně nebytového prostoru uvedeného v bodě II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb, spojených s nájmem nebytových prostor, zajišťování oprav a údržby nebytového prostoru nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.

Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel. 381 254 760.

XI.

schválení radou města a zveřejnění záměru pronájmu

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 485/9/11 dne 11.4.2011 záměr pronájmu předmětných nebytových prostor, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 13.4.2011 do 9.5.2011. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 582/10/11 dne 9.5.2011.

XII.

závěrečná ustanovení

Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.

Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.

S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., v platném znění (o svobodném přístupu k informacím) nájemce předem výslovně souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti.

Obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne

V dne

za pronajímatele

za nájemce



LORMA TÁBOR spol. s r.o.
Korunní 58
Praha 2
120 00

Číslo jednací

METAB 15769/2013/OSMM/Tro

Tábor

Vyřizuje

Trojáková Lenka Ing./381 486 217/lenka.trojakova@mutabor.cz

Zvýšení nájemného o cca 1/2 průměrné roční míry inflace

Město Tábor uzavřelo dne 12. 5. 2011 se společností LORMA TÁBOR spol. s r.o., se sídlem Korunní 58, 120 00 Praha 2, IČ: 61060682 smlouvu o nájmu nebytových prostor (nebytové jednotky č. 2881/003) v domě č.p. 2881, nám. F. Křížáka v Táboře (č. smlouvy SMM 28/2011 - NS).

Rada města Tábora schválila usnesením č. 2639/47/13 ze dne 25. 2. 2013 mimo jiné zvýšení ročního nájemného z nebytových prostor v budovách v majetku města Tábora (u nájemného nad 32.000 Kč za rok) v roce 2013 o cca 1/2 průměrné roční míry inflace (tj. o 1,6 %).

Průměrná roční míra inflace, vyhlášená Českým statistickým úřadem a vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku 2012 proti průměru 12 měsíců roku 2011, činila v České republice 3,3 %.

Roční nájemné se s účinností od 1. 1. 2013 zvyšuje o 1,6 %, tzn. z dosavadní částky 550.000 Kč o 8.804 Kč na celkových 558.804 Kč (částka upravena z důvodu nutnosti dělitelnosti).

Rozdíl mezi dosavadní výší nájemného a nájemným zvýšeným o míru inflace za období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013 ve výši 2.201 Kč je splatný do 15 dnů od doručení tohoto oznámení.

Od 1. 4. 2013 měsíční splátka nájemného tedy činí 46.567 Kč.

S pozdravem

Mgr. Emil Nývlt
místostarosta města