

**Smlouva o nájmu  
nebytových prostor č. 001 - SMMJ/NBP/2012**

**I.  
Účastníci smlouvy**

Pronajímatel: **Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace**  
zastoupená jeho ředitelem Ing. Jiřím Pavlasem  
Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník  
se sídlem Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník  
IČ 72018763; DIČ CZ72018763  
zapsaná v OR u KS v Ostravě, oddíl Pr, vložka 5003  
(*dále jen pronajímatel*)

a

Nájemce: **VLČE, s.r.o.**  
zastoupená jeho jednatelkou Vlastou Bárovou  
se sídlem [REDAKCE], 790 01 Jeseník  
IČ 28595700; DIČ 28595700  
zapsaná v OR u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 44186  
(*dále jen nájemce*)

**II.  
Předmět smlouvy**

Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v přízemí budovy (dříve označovaných jako jídelna a výdejna jídla) na ulici Karla Čapka 1147/10 v Jeseníku na pozemku parc.č. 770/1 v k.ú. Jeseník. Nájemce bude užívat plochu nebytového prostoru o výměře **411 m<sup>2</sup>**, která se skládá z těchto místností:

<b>místnost</b>	<b>m2</b>
E102 ✓	248,92
E103 ✓	46,58
E104 (polovina) ✓	2,37
E105 ✓	2,16
E106 (polovina) ✓	1,12
E107 (polovina) ✓	4,75
Zázemí 024,025,027	32,0
Kancelář	16,0
Sklad	41,0
Sklad	16,0
<b>Celkem</b>	<b>410,9</b>

[REDAKCE]

[REDAKCE]

### III.

#### Účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává nájemci do užívání předmětný nebytový prostor za účelem **provozování kuchyně a jídelny**, zejména pro zaměstnance nájemců budovy, v níž se pronajímaný nebytový prostor nachází.
- 2) Nebytový prostor je v době uzavření této smlouvy stavebně určen k účelu provozování kuchyně a jídelny. Smluvní strany se dohodly, že nebytový prostor bude nájemci předán ve stavu, v jakém se nachází v době uzavření této smlouvy. Pouze se pronajímatel zavazuje, že při předání předmětného nebytového prostoru bude vyčištěn koberec, vyměněné stropní kazety, u kterých je známka zatečení, odstraní dělící stěnu mezi kuchyní a jídelnou a zajistí zřízení samostatného odběrního místa plynu, a to na svůj náklad, který bude činit 50 tis. Kč. Pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci souhlas k umístění technologického vybavení dle předložené dokumentace ze dne 3. 1. 2012, která je nedílnou součástí této smlouvy. Umístění technologického vybavení je nezbytné pro zprovoznění nebytového prostoru k naplnění sjednaného účelu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na provedení takovýchto potřebných úprav ponese nájemce, čímž strany výslovně vylučují eventuální aplikaci ustanovení § 667 odst. 1 poslední věta Občanského zákoníku, ve znění účinném v době uzavření této smlouvy.
- 3) Nájemce prohlašuje, že celkové náklady na zprovoznění nebytového prostoru, které provede nájemce dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, budou činit 1,5 mil. Kč a budou vynaloženy na nákup technologického vybavení tak, aby byly splněny veškeré podmínky k provozování potravinářského provozu, včetně dodržení podmínek systému kritických bodů HACCP. Nejedná se o technické zhodnocení předmětu nájmu.
- 4) Pronajímatel si vyhrazuje právo sledovat a kontrolovat průběh prací prováděných nájemcem v pronajatém nebytovém prostoru podle odst. 2 tohoto článku smlouvy. Veškeré náležitosti k zahájení úprav (projektová dokumentace, rozpočet, stanovisko KHS, ev. stavební povolení, příp. další povolení či rozhodnutí) si vyřídí a uhradí nájemce.
- 5) Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno Radou města na 41. zasedání konaného dne 16. ledna 2012 usnesením číslo 1387.

### IV.

#### Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na **dobu neurčitou** počínaje dnem 1. 2. 2012.
- 2) Počínaje uzavřením této smlouvy je nájemce oprávněn začít užívat pronajatý nebytový prostor za účelem provedení potřebných úprav k zahájení činnosti podle článku III. této smlouvy.
- 3) Výpověď z nájmu může dát nájemce i pronajímatel, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je v takovém případě **tříměsíční**, začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Tato smlouva může být ukončena výpovědí pronajímatele, a to z následujících důvodů:
  - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,

- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 5) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět z důvodů sjednaných v ust. § 9 odst. 3 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tedy:
- ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal;
  - nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ust. § 5 odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 6) V případech uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku smlouvy činí výpovědní lhůta *jeden měsíc a počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.*
- 7) Pokud se obě smluvní strany dohodnou na vzájemných podmínkách, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému datu.

## V.

### Úhrada nájemného

- 1) Nájemce právo užívat shora označený nebytový prostor přijímá a zavazuje se platit dohodnuté nájemné.  
Nájemné za nájem nebytového prostoru na období **od 1. 2. 2012 do 31. 1. 2012<sup>3</sup>** je stanoveno dohodou, a to **ve výši:**

roční čisté nájemné	18 000,- Kč
<b>měsíční čisté nájemné</b>	<b>1 500,- Kč</b>
<b>měsíční záloha na služby</b>	<b>26 611,- Kč</b>
(dodávka elektrické energie, dodávka plynu, dodávka vody, odvod odpadních vod, odvoz TKO, náklady spojené s ostrahou objektu, náklady spojené s vytápěním - chlazením budovy, úklid společných prostor, náklady spojené se zimní údržbou, dodávka hygienických potřeb, materiál na údržbu, náklady spojené se servisem výtahů)	
<b>měsíční nájem se službami</b>	<b>28 111,- Kč</b>

- 2) Počínaje obdobím **od 1. 2. 2013 bude nájemné stanoveno dohodou smluvních stran, a to ve výši:**

roční čisté nájemné	80 148,- Kč
<b>měsíční čisté nájemné</b>	<b>6 679,- Kč</b>
měsíční záloha na služby	26 611,- Kč
<b>měsíční nájem se službami</b>	<b>33 290,- Kč</b>

- 3) Nájemné se platí pravidelně měsíčně **k 5. dni příslušného měsíce za daný měsíc.**  
Platební data pronajímatele:

číslo účtu: XXXXXXXXXX

VS: **28595700**

*Nájemné, včetně záloh na služby na měsíc únor 2012 ve výši 28 111,- Kč je splatné v termínu do 20. února 2012.*

- 4) Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně k 1. lednu upravit výši nájmu koeficientem vyjadřujícím míru inflace v uplynulém roce vydávaným Českým statistickým úřadem.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že nájemné spolu se službami se začíná hradit od 1. 2. 2012.
- 6) Stane-li se nájemce po uzavření této smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty, může se k výše uvedenému nájemnému připočíst příslušná DPH v zákonem stanovené výši, pokud se na tom dohodnou pronajímatel s nájemcem.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### Pronajímatel:

1. Je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
2. Pronajímatel zajišťuje pojištění objektu proti živelným událostem a zničení třetí osobou, nikoliv však veškerého zařízení v pronajatých prostorách, včetně zboží a materiálu.

#### Nájemce:

1. Je povinen užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou.
2. Není, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, oprávněn dát pronajatý nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.
3. Je povinen pečovat o nebytové prostory tak, aby na nich nevznikla škoda,
4. Je povinen před započítáním jakýchkoli stavebních úprav na pronajaté nemovitosti písemně požádat o souhlas pronajímatele (s výjimkou postupu podle článku III. této smlouvy, kdy souhlas je již dán přímo podpisem této smlouvy).
5. Je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a běžné opravy nebytového prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí zejména:
  - a) opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování,
  - b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles,
  - c) drobné opravy a další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2 000,- Kč,
6. Je povinen hradit náklady spojené s udržováním nebytového prostoru,
7. Po skončení nájmu je povinen předat pronajímateli nebytové prostory v řádném stavu tak, jak mu byly předány a on je převzal do užívání. Technologické vybavení pořízené nájemcem v souladu s článkem III. odst. 2 a 3 této smlouvy zůstává v jeho vlastnictví (případně jiném užívacím právu) a nájemce je tedy po skončení nájmu oprávněn toto vybavení z nebytového prostoru odstranit.
8. Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor a nese plnou zodpovědnost za škody na majetku či zdraví svých pracovníků a ostatních občanů podle příslušných právních předpisů.

## VII.

### Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje, že předmětný nebytový prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem okolí předmětného nebytového prostoru i příjezdových komunikací.
- 2) K zajištění závazků nájemce vznikajících z této nájemní smlouvy, a to i závazků, které vzniknou teprve v budoucnu, dohodli se účastníci na **zřízení jistoty**, a to následovně: nájemce se zavazuje, že nejpozději při podpisu této nájemní smlouvy složí ve prospěch účtu pronajímatele – u Komerční banky, č. ú. [REDACTED], VS 28595700 **peněžitou částku 31 111,- Kč**. Tuto částku je pronajímatel oprávněn použít k uhrazení svých splatných pohledávek vůči nájemci, vzniklých na základě této smlouvy. O čerpání jistoty k úhradě pohledávek vůči nájemci je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu nájemce informovat a nájemce je potom povinen nejpozději do 15 dnů složit ve prospěch pronajímatele výše uvedeného účtu peněžní částku tak, aby jistota dosahovala sjednané výše. Složení a udržování jistoty tak, jak je účastníky ujednáno je podmínkou, na jejíž splnění pronajímatel váže přenechání práva užívat předmětný nebytový prostor a jejíž nesplnění je v rozporu s touto nájemní smlouvou, což v konečném důsledku opravňuje pronajímatele k vypovězení nájemní smlouvy.
- 3) Po zániku všech závazků nájemce zajištěných jistotou podle této smlouvy, zavazuje se pronajímatel nájemci vrátit složenou jistotu, popř. byla-li jistota užita k úhradě závazku nájemce, vrátit její část.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že mu z titulu užívání pronajatého nebytového prostoru a placení nájemného nevzniká žádné právo na snížení kupní ceny v případě, že se pronajímatel rozhodne prodat předmětný nebytový prostor nebo budovu, již je nebytový prostor součástí.
- 5) Prodá-li pronajímatel třetí osobě pronajatý nebytový prostor nebo budovu, již je nebytový prostor součástí, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, přičemž žádná ze smluvních stran není oprávněna vypovědět nájem z důvodu této změny vlastnictví pronajaté věci.

## VIII.

### Smluvní pokuta

- 1) Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:
  - poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit nebytové prostory podle článku VI. odst. 7) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč;
  - poruší-li nájemce svou povinnost a nebytové prostory bude užívat v rozporu se sjednaným účelem, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, popř. plnění spojená s užíváním předmětného nebytového prostoru, je povinen uhradit úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
- 3) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené

porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.

- 4) V případě, vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Využije-li tohoto svého práva, nastanou účinky odstoupení dnem, kdy nájemci oznámení o odstoupení bylo doručeno, nebo mohlo být doručeno pro nedostatek požadované součinnosti nájemce.

## IX.

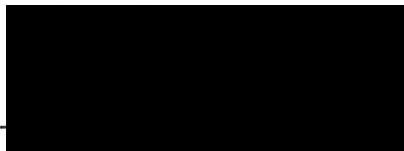
### Závěrečná ustanovení

1. Správou nebytového fondu ve vlastnictví Města Jeseníku je pověřena Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace, 790 01 Jeseník, zastoupená Ing. Jiřím Pavlasem, ředitelem příspěvkové organizace.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecnými právními předpisy, občanským zákoníkem, zákonem 116/1990 Sb., v platném znění.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
4. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, kdy každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení; jeden výtisk obdrží vlastník – Město Jeseník.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jeseníku dne 24. ledna 2012



nájemce



pronajímatel

