

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Číslo smlouvy: 8/2012

uzavřená mezi:

Pronajímatelem: MĚSTEM KLATOVY, nám. Míru 62, 339 20 Klatovy 1

IČO: 00255661

DIČ: CZ 255 661

zastoupeným: Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.

zastoupenou jednatelkou [redacted] u

adresa: Dobrovského 148, 339 01 Klatovy II.

P.O. BOX 87, 339 01 Klatovy 1

IČO: 263 83 161

DIČ: CZ 263 83 161

bankovní spojení: [redacted] Klatovy

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: [redacted]

telefon: [redacted]

a

Nájemcem: PROSNER s.r.o.

zastoupeným: [redacted] natelem

sídlo: Klatovy, Gorkého 834/II

IČO: 29111005

DIČ: CZ29111005

bankovní spojení: [redacted] y

číslo účtu: [redacted]

telefon: [redacted]

Výše uvedené smluvní strany uzavřely v souladu se zákonem č.40/1964 Sb (občanský zákoník) a v souladu se zákonem č.116/1990 Sb. (o nájmu a podnájmu nebytových prostor) v platném znění tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavby v ulici Pražská, č.p. 23/I, v Klatovech. a jako takový je zapsán u Katastrálního úřadu v Klatovech na příslušném listu vlastnictví.
- 1.2. Pronajímatel přenechává prostory v této budově specifikované v článku III. k úplatnému užívání za účelem uvedeným v článku II. této smlouvy.
- 1.3. Nájemce uvedený majetek do nájmu výslovně přijímá a bude jej užívat k činnostem odpovídajícím účelu.

II.

Účel nájmu

Nájemce bude pronajaté nebytové prostory využívat jako prodejnu.
Nájemce zde bude mít umístěnu svoji provozovnu pro účely své podnikatelské činnosti.

III.

Specifikace pronajatých prostor a ceny

	účel využití	podlaží	sleva za podlaží	plocha v m2	cena v Kč/m2/rok	cena Kč/rok
1.	prodejna	přízemí		29,11	1930	56182,3
2.	sklad	přízemí		11,55	1676	19357,8
3.	sklad	přízemí		6,66	1676	11162,16
4.	výloha	přízemí		2,67	1930	5153,1
5.	WC	přízemí		2,13	973	2072,49
6.	sklad	dvůr		58,65	1047	61406,55
7.	sklad	dvůr – 1. podlaží	0,95	76,24	1047	75832,12
	CELKEM			187,01		231166,50

IV.

Výše nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

roční výše nájemného (zaokrouhлено na celé číslo dělitelné 12) 231.168,- Kč
měsíční výše nájemného 19.264,- Kč

Z důvodu rekonstrukce kanalizace ve dvoře a řešení kanalizační přípojky z objektu 21/I není možné do vyřešení užívat sklady ve dvoře, uvedené pod bodem 6. a 7. Z tohoto důvodu z těchto prostor nebude do ukončení rekonstrukce účtováno nájemné.

roční nájemné za prostory 1. až 5. (zaokrouhлено na celé číslo dělitelné 12) .. 93.924,- Kč
měsíční výše nájemného 7.827,- Kč
měsíční výše záloh na vodu 100,- Kč
měsíční výše záloh na služby 20,- Kč
měsíční úhrada celkem 7.947,- Kč

Jedná se plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty podle ustanovení § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.

Počátek placení nájemného od: 1.10.2012

V.

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

- 5.1. Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním celého nebytového prostoru (dále jen úhrady) je určena každý kalendářní měsíc vždy do 25. dne měsíce, za který je placeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci vystavovat faktury na nájemné a zálohy na úhrady.
- 5.3. Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a

úhrad též úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem (Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění).

- 5.4. Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý kalendářní den prodlení, a to až do dne úplného uhrazení dlužné částky.
- 5.5. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajímateli škodu vzniklou nedodržením povinností na něž se smluvní pokuta vztahuje.
- 5.6. V případě prodlení s placením nájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VI.

Služby spojené s užíváním

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje:
 - umožnit nájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu
 - zajistit objekt v němž se pronajímaný nebytový prostor nachází proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele pronajímatel spravuje. Pronajímatel neručí za event. škody nebo ztráty, které by vznikly nájemci v době provozu předmětu nájmu, haváriemi nebo jinou škodou.
- 6.2. Nájemce se zavazuje:
 - zajistit souhlas OSA dle autorského zákona č.121/2000 k užití chráněných autorských děl
 - zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajímaných prostor
 - zajistit dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů
 - zajistit na vlastní náklady provádění obvyklé údržby spojené s provozem předmětu nájmu a hradit provoz nájmu
 - neprovádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele
 - uvést do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu pronajímatele
 - umožnit vstup pronajímatele nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu nájmu na jeho požádání
 - že případné investice nájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou nájemce s pronajímatelem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu nájemného

VII.

Údržba a opravy

- 7.1. Veškerou údržbu pronajatého prostoru a veškeré jeho drobné opravy zajišťuje nájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence.
- 7.2. Údržbou se rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně drobnějších oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
- 7.3. Za drobnou opravu se pro účely této smlouvy rozumí opravy vymezené v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatého prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto

vybavení, které nejsou ve výše uvedeném nařízení vlády konkrétně vyjmenované, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč.

- 7.4. Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umístování reklam na fasádu a do společných prostor, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. ...) mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované na pronajimatele daným orgánem (odbor výstavby, OŠKCR, a.j.), a je tím založen ve smyslu ustanovení § 42 občanského zákoníku důvod k odstoupení pronajimatele od nájemní smlouvy. Způsob úhrady zhodnocení pronajatých prostor závisí na dohodě účastníků smlouvy.
- 7.5 Pokud bude pronajimatel provádět na objektu stavební práce jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu nájemci řádně užívat pronajaté nebytové prostory, oznámí tuto skutečnost v předstihu nájemci. Nájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započítáním prací upraveny dodatkem k této smlouvě.
- 7.6 Pokud nájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu pronajimatele může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VIII.

Ostatní ujednání

- 8.1. Způsob rozúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru:
- a/ spotřeba elektrické energie u pronajatých prostor – samostatná smlouva s dodavatelem
 - b/ vodné, stočné a srážková voda – výpočet dle vyhl. ministerstva lesního a vodního hospodářství ČR č.j. 67090/5487/OE/74 – zálohy placeny měsíčně
 - c/ vytápění pronajatých prostor – plynové - samostatná smlouva s dodavatelem
 - d/ osvětlení společných prostor – výpočet z celkových nákladů dle poměru podlahových ploch
 - e/ odvoz PDO
 - f/ kontrola a čištění komínů – výpočet z celkových nákladů dle počtu využívaných komínových průduchů
- Způsob rozúčtování může být upraven dohodou jinak.
- 8.2. Konečné vyúčtování nákladů bude provedeno nejpozději do 31.7. následujícího roku. Na konečné vyúčtování bude pronajimatelem vystavena faktura.

IX.

Podnájem

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory, nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele.
- 9.2. Při porušení tohoto bodu smlouvy může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi.

X.

Doba platnosti smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.10.2012.

Nájem lze ukončit v souladu se zákonem č.116/90 Sb. a v souladu s příslušnými ustanoveními hlavy VII Občanského zákoníku.

XI.

Změny ve výši nájemného

Pronajimatel si vyhrazuje možnost každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočít bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1.4. kalendářního roku.

XII.

Doložka obecního zřízení

Tento právní úkon byl v souladu a ustanovením zákona č.128/2000 Sb., o obcích, projednán a schválen Radou města Klatovy, usnesením č. 22, ze dne 23.10.2012, pod bodem č. 437/22, a to na základě předchozího zveřejnění na úřední desce Městského úřadu v Klatovech ve dnech 9.10.2012 – 25.10.2012.

XIII.

Všeobecná ustanovení

- 13.1. V ostatním se vztahy pronajímatele a nájemce řídí ustanovením zákona č. 116/90 Sb., Občanským zákoníkem 40/1964 Sb., popřípadě Obchodním zákoníkem.
- 13.2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen po vzájemné dohodě obou stran a v písemné formě.
- 13.3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajimatel obdrží jeden a nájemce také jeden výtisk.
- 13.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podepsání smlouvy.

XIV.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany činí tímto dle § 89a občanského soudního řádu tzv. „prorogační ujednání“ a stanoví tak místní příslušnost Okresního soudu v Klatovech pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude okresní soud, nebo Krajský soud v Plzni pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude soud krajský nebo krajský obchodní soud, pro všechny eventuální právní spory, vzniklé v budoucnu mezi účastníky v souvislosti s takto uzavřenou smlouvou.

V Klatovech dne 29.10.2012



jednatelka SNK s.r.o.
pronajimatel



jednatel PROSNER s.r.o.
nájemce