



## S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání č. NNP/0006/2015

uzavřená podle zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník

### Smluvní strany:

**Město Šumperk**, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 364/1, PSČ 787 01

IČ: 00303461

DIČ: CZ00303461

zastoupené Mgr Tomášem Spurným, 2. místostarostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

**PPG Deco Czech a.s.** se sídlem Břasy 223, 338 24 Břasy

IČ: 26052555

DIČ: CZ26052555

zastoupená Ing. Janem Šipanem, MBA, členem představenstva a Ing. Lubošem Henžlíkem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku st.p.č. 660/1 v k.ú. Šumperk, obec Šumperk, orientačně Jesenická ulice. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na LV číslo 3478.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory, které se nacházejí v I. NP výše uvedené nemovitosti, o celkové podlahové ploše 360,03 m<sup>2</sup>.

Označení	Popis	Výměra [ m <sup>2</sup> ]
1	Prodejna	172,40
2	Sklad	126,50
3	Sklad	21,00
4	Kancelář	20,85
5	Šatna	9,00
6	Zádveří	4,62
7	Předsíň hyg. zařízení	2,90
8	Sprcha	1,03
9	WC	1,73
	<b>Celkem</b>	<b>360,03</b>

Pronajímané prostory jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Záměr města Šumperka pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 19.10.2015 do 4.11.2015 na základě usnesení rady města Šumperka č. 1173/15 ze dne 15.10.2015.
4. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 1232/15 ze dne 12.11.2015

## II. Účel nájmu

1. Prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají za účelem: prodejna barev, skladové a kancelářské prostory.
2. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu, dohodnutému v této smlouvě. Rozsah vybavení a stavu pronajímaných prostor je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
3. Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

## III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku, a to od 1. 1.2016 do 31.12.2016.
2. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.
3. Strany sjednaly, že mimo výpovědní důvody, uvedené v § 2308 a následujících zákona 89/2012 Sb, občanský zákoník, může být nájemní vztah ukončen písemnou výpovědí bez udání důvodu, pro tento případ se výpovědní lhůta sjednává tříměsíční, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
4. V případě ukončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vypořádat veškeré své vzájemné závazky a pohledávky plynoucí z této smlouvy do 30-ti dnů ode dne skončení platnosti smlouvy. Odlišně od tohoto ustanovení bude provedeno vyúčtování a následné vypořádání poskytnutých záloh na dodávky energií a služeb spojených s užíváním prostor za příslušný kalendářní rok, a to v souladu s ustanovením čl. IV., odst. 3.3 této smlouvy.

## IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání prostor sloužících k podnikání bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 340 165,- Kč/rok/celek. K nájemnému bude účtována DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, která ke dni účinnosti této smlouvy činí 21%. Roční nájemné včetně DPH činí 411 600,- Kč. V případě změny zákonné sazby DPH bude nájemce informován o nové výši celkového nájemného.
2. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 1/12 sjednaného ročního nájemného včetně DPH na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného jednou ročně pronajímatelem a doručený nájemci na adresu nájemce. Takto vystavený a nájemci doručený splátkový kalendář tvoří součást této smlouvy jako příloha č. 3. Za datum



uskutečnění zdanitelného plnění pro každou jednotlivou měsíční splátku nájemného se považuje 15. kalendářní den běžného měsíce, za nějž se nájemné platí, který je rovněž datem splatnosti jednotlivých měsíčních splátek.

3. Pronajímatel se dále zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

3.1. Sjednané dodávky energií a služeb:

Energie / služba	Roční záloha v Kč	Měsíční záloha v Kč
Dodávky tepla	153 000,00	12 750,00
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	15 000,00	1 250,00

3.2. Zálohy budou hrazeny měsíčně v celkové výši 14 000,- Kč nejpozději do 15. kalendářního dne běžného měsíce.

Zálohy na sjednané dodávky energií a služeb dle §36 odst. 11 zákona č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty v platném znění nepodléhají DPH.

3.3. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb vždy nejpozději do 30.6. následujícího roku po skončení příslušného kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká (1.1. – 31.12.). Toto ustanovení platí i pro případ ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemci bude vystaven Protokol o vyúčtování služeb za příslušný rok, vyúčtování dodávek sjednaných energií a služeb dle §36 odst. 11 zákona č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty v platném znění nepodléhají DPH.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor bude provedeno následovně:

- náklady na teplo budou nájemci vyúčtovány podle započitatelných podlahových ploch, využívaných nájemcem

- náklady na vodné a stočné budou nájemci vyúčtovány podle množství spotřebovaných m<sup>3</sup>, odečtených na podružném vodoměru, pokud je instalován, jinak podle směrných čísel spotřeby vody. Rozdíl mezi spotřebou, rozúčtovanou nájemcům budovy a spotřebou zjištěnou na fakturačním měřidle dodavatele vody je promítán do ceny odebrané SV

- náklady na dešťovou vodu budou rozúčtovány v poměru m<sup>2</sup> pronajatých ploch k celkové podlahové ploše objektu.

3.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb, dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro jejich výši, zejména v případě legislativních změn, změn cen od jednotlivých dodavatelů těchto energií a služeb, podle výsledku vyúčtování za daný rok apod. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

3.6. Dodávky energií a služeb, souvisejících s užíváním předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v odstavci 3.1. tohoto článku, je nájemce povinen hradit na svůj náklad přímo jednotlivým dodavatelům.

4. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné za pronájem předmětu nájmu a měsíční sjednané zálohy na dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu v termínu splatnosti bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo 19-1905609309/0800 pod variabilním symbolem 7020001509. Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele.



## V. Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání nikomu dalšímu, a to ani částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenechá-li nájemce nebytové prostory do podnájem v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

## VI. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě. Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen:

1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
2. Provádět běžnou údržbu, malování, úklid pronajatých prostor, úklid a údržbu chodníku přílehlajícího k pronajatým nebytovým prostorům včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.)
3. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s drobnými opravami a předmětu nájmu až do výše 5.000,-Kč za jeden případ opravy, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Běžnou údržbu provádí nájemce na svůj náklad bez omezení.
4. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s živnostenským odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí. Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby sloužící pro odpad z bytů v domě ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen:
  - zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasicích přístrojů nebo jiných hasicích zařízení (prostředků) a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu
  - na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmuPředepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu nebo jsou s ním pevně spojena, včetně odstranění závad bude provádět pronajímatel.
6. Nájemce je povinen užívat přenechané prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
7. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.
10. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce pronajímateli do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy. Pronajímatel neručí za věci vnesené do prostoru nájemcem.  
V této souvislosti pronajímatel jako majitel nemovitosti prohlašuje, že nemovitost je pojištěna na živelní pojištění (sdružený živel).

## VII. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., případně dalších právních předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že k datu 1.1.2016 se ruší Smlouva č. E292-S-0241/10 o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod ze dne 12.2.2010 Smlouva o dodávce tepelné energie E292-S-02237/10 ze dne 25.5.2010.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to:
  - příloha č. 1 – Soupis pronajímaných prostor
  - příloha č. 2 – Předávací protokol
  - příloha č. 3 – Splátkový kalendář
5. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísni, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.

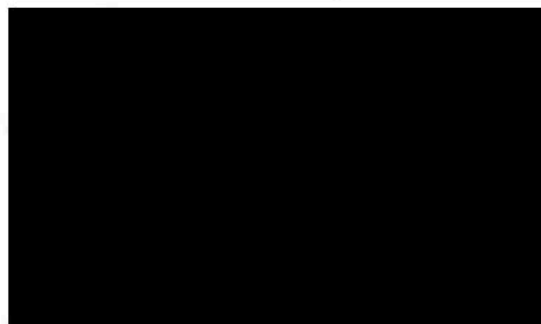
V Šumperku dne: 28. 12. 2015

V *Zbraslav* dne: 30. 12. 2015

za pronajímatele:



za nájemce:



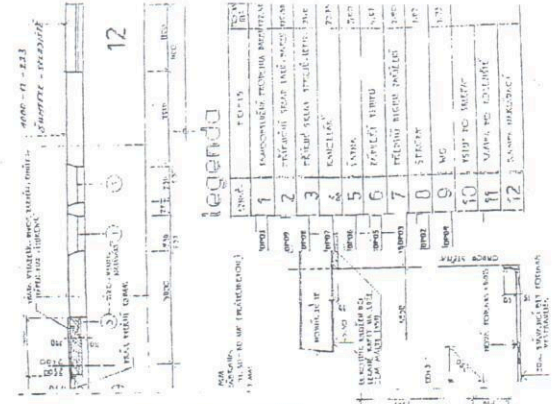
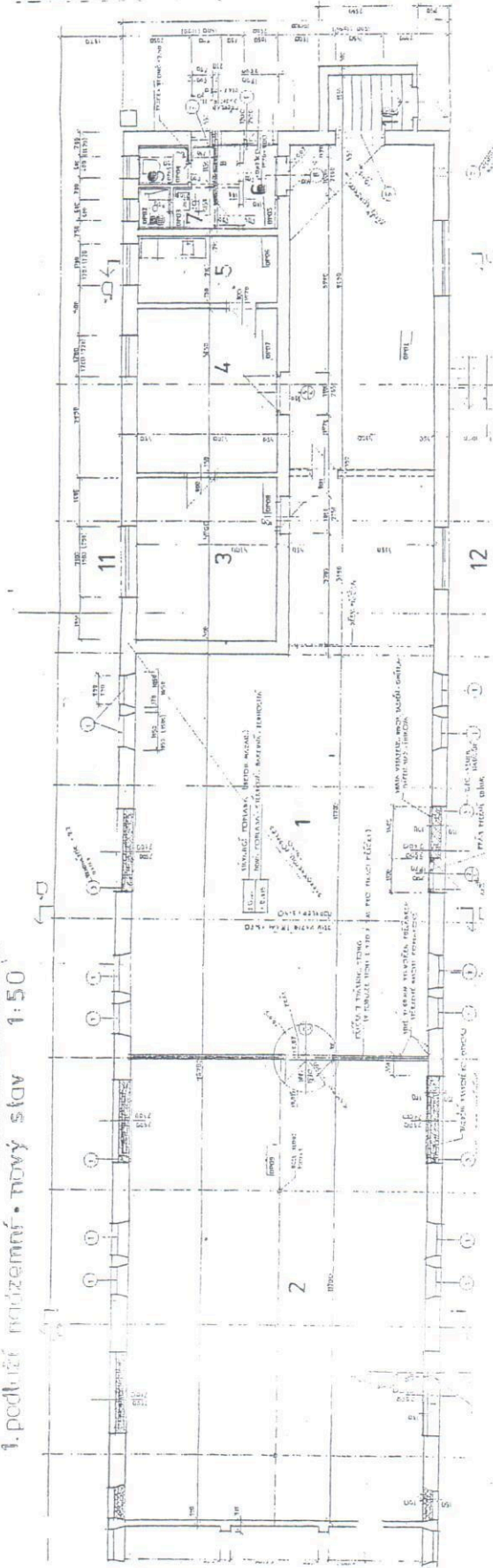
PPG Deco Czech

PPG Deco Czech a.s.  
Břasy č.p. 223, PSČ 338 24  
DIČ: CZ26052555



Priloha c.1

1. podlažie - podzemní - nový stav 1:50



číslo	popis	skupina	objem	objem	objem
1	KANCELÁŘSKÝ PRACOVNÍ MIKROPROSTOR	100-115	100	115	115
2	STŘEDNÍ STUPEŇ VÝCHOVY	100-115	100	115	115
3	STŘEDNÍ STUPEŇ VÝCHOVY	100-115	100	115	115
4	KANCELÁŘ	100-115	100	115	115
5	LABOR	100-115	100	115	115
6	KAPALINÁ KUCHA	100-115	100	115	115
7	STŘEDNÍ STUPEŇ VÝCHOVY	100-115	100	115	115
8	STŘEDNÍ STUPEŇ VÝCHOVY	100-115	100	115	115
9	MG	100-115	100	115	115
10	VÝSTUP NA VÝŠŤ	100-115	100	115	115
11	VÝSTUP NA VÝŠŤ	100-115	100	115	115
12	STŘEDNÍ STUPEŇ VÝCHOVY	100-115	100	115	115