

Smlouva o nájmu nebytových prostor,

kteřá se ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., v jeho platném a úplném znění uzavírá mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Městem Dačice

se sídlem: Krajčířova 27, 380 13 Dačice I,

IČ: 00246476, DIČ: CZ00246476,

ve věci uzavření dodatku je za obec oprávněn jednat Rudolf Hájek, starosta
(dále jen „pronajímatel“)

a

Bohumilem Tomšů, [REDACTED]

bydlištěm: Antonínská [REDACTED]

podnikající na IČ: 113 30 562, DIČ: 5608240033

(dále jen „nájemce“)

I. Předmět a účel nájmu

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednatel svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

Budova čp. 179 v Komenského ulici je zapsána na listě vlastnictví č.10001 jako stavba postavená na parcele p. č. 843 v obci a katastrální území Dačice. Nemovitost je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově čp. 179 pronajaty výhradně nájemci skládající se z následujících místností:

velká garáž	o ploše 171,40 m ²
malá garáž	o ploše 66,25 m ²
služebna	o ploše 14,20 m ²
kancelář	o ploše 7,23 m ²
věž	o ploše 6,30 m ²
sklad PHM	o ploše 14,37 m ²
sprcha a WC	o ploše 5,01 m ²
celkem	284,76 m², včetně přilehlého dvora.

Účelem nájmu je provozování níže uvedené činnosti v rámci předmětu podnikání nájemce v provozovně umístěné v předmětu nájmu, přičemž zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu. Předmětem podnikání nájemce ve vztahu k předmětu nájmu je: **provoz autodílny - provádění oprav silničních vozidel**. Změnit ve výše uvedené provozovně předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými nebytovými prostory.

II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli vzájemně sjednané nájemné na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.

Nájemné za prostory uvedené v druhém odstavci článku I. této smlouvy se sjednává čtvrtletní a činí 32.000,- Kč za každé kalendářní čtvrtletí bez DPH, (tj. 128.000,- Kč/ rok). Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby.

Pronajímatel tímto jako plátce daně z přidané hodnoty deklaruje své rozhodnutí, že u nájmu nemovitosti dle této smlouvy nájemci jako jinému plátcovi pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností bude uplatňovat daň. Pronajímatel je povinen oznámit správci daně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy uplatňování daně u tohoto nájmu.

Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Faktura na nájemné za období od 1.5. do 30. 6. 2007 bude pronajímatelem vystavena pro nájemce do 15. 5. 2007. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1. 1. 2008 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce ledna daného kalendářního roku **valorizovat o míru inflace** vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku, tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován Českým statistickým úřadem.

III. Nájemní doba

Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 5. 2007 do 31. 12. 2009.**

Tato smlouva může být ukončena dohodou stran. Dohoda musí být písemná s uvedením způsobu vypořádání.

Tuto nájemní smlouvu lze vypovědět podle § 9 zákona odst. 2) písm. a), b), c), d) f) g), odst. 3) písm. a), b), c) zákona č. 116/90 Sb. v platném znění. Výpovědní doba je v tomto případě jednoměsíční.

Tuto nájemní smlouvu lze písemně vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

IV. Služby

Služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor jako např. spotřebovanou el. energii, plyn, vodné a stočné včetně odvádění dešťových vod, likvidaci domovních odpadů, úklid pronajatých nebytových prostor, atd. si nájemce zajistí na vlastní náklady přímo u jejich dodavatelů.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.

Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným ve smlouvě a to přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zavazuje se uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny najatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad, přičemž je mezi smluvními stranami výslovně sjednáno, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu. Provede-li nájemce změny najatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat najaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.

Nájemce je povinen provádět na svůj náklad obvyklé udržování najatých prostor. Za obvyklé udržování předmětu nájmu jsou dohodou smluvních stran považovány následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubic.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení vody a odpadů v pronajaté místnosti dle svých potřeb a zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit najaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení najatých prostor.

Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání najatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen dodržovat v okolí předmětu nájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Jak v pronajatých prostorách, tak i před budovou se nájemce zavazuje udržovat náležitý pořádek a zabezpečovat úklid přilehlé části chodníku včetně odklizení sněhu a jejich zabezpečení proti úrazu zejména posypem případně použitím jiných dovolených prostředků, jinak veškerou odpovědnost za škodu (včetně sankčních opatření a náhrad škod vzniklých z neplnění těchto povinností) přejímá nájemce a nemá nárok na jejich náhradu pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje, že nebude na přilehlém chodníku před budovou parkovat vozidla a nebude svojí činností (včetně jeho zákazníků) nijak omezovat průchodnost tohoto chodníku.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou nemovitost před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování nájemci účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy, v záhlaví této smlouvy uvedené bydliště nájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nájemce při podpisu smlouvy uhradil pronajímateli na pokladně MěÚ Dačice vratnou zajišťovací **kauci ve výši 32.000,- Kč**. Tato kauce je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v patnáctidenní lhůtě ode dne ukončení platnosti této smlouvy.

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícím z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli) a to v pěti denní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradami pronajímateli vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebude předmět nájmu schopen plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou ze smluvních stran. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.

Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a za účinnou dnem 1. 5. 2007.

Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí tento právní úkon, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem týkajícím se nájmu nebytových prostor a je uzavřena na základě ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, s využitím ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, případně dalších obecně platných právních předpisů.

Pronájem předmětných nebytových prostor výše uvedenému nájemci bylo projednáno a schváleno na 11. schůzi rady města dne 28. 3. 2007 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany si tuto nájemní smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a důkaz toho jí podepisují.

Dačice dne 11. 4. 2007.



Dačice dne

Pronajímatel:

Nájemce: ..