

NÁJEMNÍ SMLOUVA

**uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších předpisů**

Statutární město Přerov

IC 00301825

se sídlem Přerov, Přerov I - Město, Bratrská 709/34

jednající náměstkyní primátora Mgr. Elenou Grambličkovou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

UBB spol. s r.o.

IC 27804496

se sídlem Olomouc, Holická 1173/49 a, PSČ 779 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 41900

jednající Vlastimilem Nesvadbou, jednatelem

(dále jako „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě ust. § 1 zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem **objektu bydlení č.p.904, příslušného k části obce Přerov I-Město, postaveného na pozemku p.č.3348 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 463 m² v katastrálním území Přerov**. Uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **nebytový prostor o výměře 73,7 m²**, který se nachází ve 2.NP budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy a nájemce tento nebytový prostor za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití prostor k vybudování kavárny a kanceláře. Nájemce je oprávněn a povinen využívat předmět nájmu jako kavárnu a kancelář.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímaný nebytový prostor je v současné době kolaudován jako jesle. Nájemce dále bere na vědomí, že před započítáním užívání předmětu nájmu k účelu stanovenému touto smlouvou je povinen zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu způsobu využití tohoto nebytového prostoru.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu současný stav předmětu nájmu znám a že tento je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
2. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel je ke dni podpisu této smlouvy povinen protokolárně předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

IV. Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Nájemné je stanoveno ve výši **1.000,-Kč/m²/rok**, tj. **73.700,-Kč/rok**. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **18.425,-Kč**, a to vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000194. Poměrnou část nájemného za dobu od účinnosti této smlouvy do 30.6.2008 je nájemce povinen uhradit nejpozději spolu s úhradou nájemného za III. kalendářní čtvrtletí.
2. V případě prodlení s platbou nájemného dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

V. Náklady za služby spojené s předmětem nájmu

Náklady za služby spojené s předmětem nájmu (el. energie, plyn, vodné a stočné, odvoz odpadů, telefony a ostatní náklady související s předmětem činnosti) bude nájemce hradit Českému červenému kříži, oblastnímu spolku Přerov. Případné měsíční zálohy na tyto služby si v přiměřené výši dohodne nájemce s Českým červeným křížem, oblastním spolkem Přerov, a to nezávisle na pronajímateli.

VI. Odstoupení od smlouvy

V případě prodlení s placením nájemného delší než 30 kalendářních dnů nebo užívání předmětu nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen ke dni podpisu smlouvy protokolárně předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmětný nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání a v tomto stavu jej na své náklady udržovat a zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním pronajatého nebytového prostoru spojeny.
3. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou a drobnou údržbu pronajatého nebytového prostoru a hradit náklady s touto údržbou spojené do výše 5.000,-Kč za každý jednotlivý případ.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Postup provádění oprav vyžadujících přerušení nebo omezení provozu bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí nebo měnit účel nájmu nebytového prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje objednávat a hradit povinné revize vyhrazených technických zařízení a hygienické prohlídky související s podnikatelskou činností. Postup odstranění zjištěných závad bude nájemce sjednávat samostatně.
7. Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu nebytových prostor a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru veškeré právní předpisy vztahující se k prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Z tohoto důvodu je povinen zejména:

- zabezpečovat na svém náklady revize elektroinstalace, elektrospotřebičů, hasících přístrojů, hydrantů a dalších přístrojů a zařízení, které jsou v pronajatém prostoru

instalovány nájemcem v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv odevzdávat pronajímateli,

- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatelem týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,

- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru majetku Magistrátu města Přerova každý požár v pronajatém prostoru,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu techniku pronajímatele do pronajatých prostor k provádění pravidelných kontrol.

Nájemce přebírá odpovědnost za úhradu sankcí a pokut vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v jím pronajatém nebytovém prostoru.

9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu uvedený v článku I odstavci 2 této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu zabezpečit řádné předání nebytových prostor a vyklidit předmět nájmu do 10 dnů ode dne skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a dodatečným změnám, které provedl se souhlasem pronajímatele. Současně je nájemce povinen předat klíče od pronajatých nebytových prostor.
2. V případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor ani v dodatečně mu pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení z plnění povinnosti dle tohoto odstavce, a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 747 a násl. občanského zákoníku. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad ve stanovené lhůtě odstranit nebo uhradit v penězích.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž tři obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

X.
Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu zveřejněním záměru nájmu na úřední desce ve dnech 1.4.2008 – 17.4.2008 a následným schválením Radou města Přerova na její 34. schůzi konané dne 28.5.2008 usnesením č. 1266/34/6/2008.

V Přerově dne 27.6.2008

V Přerově dne 7.7.2008

Mgr. Elena Grambličková
náměstkyně primátora

Vlastimil Nesvadba
jednatel