

**Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 3 a násl. zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů  
NS 32/2010**

**Město Pohořelice**

se sídlem Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice  
reg. ČSÚ odd. Břeclav, 24.11.1990, č.j. 224/43784,  
zastoupení Ing. Josefem Svobodou, starostou města  
IČ 00283509, DIČ CZ00283509, plátce DPH  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
kontaktní telefon/ e-mail:  
(dále jako „**pronajímatel**“ na straně jedné)

**a**

**Zajíc-Zborovský, s.r.o.**

se sídlem Nová Ves 381, 691 23 Pohořelice  
zastoupení Jiřím Zajícem, jednatelem společnosti  
IČ 28269241, DIČ CZ28269241  
kontaktní telefon/ e-mail:

**plátce DPH ano / ne**

(dále jako „**nájemce**“ na straně druhé)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

(dále jako „**smlouva**“)

**I.**

**Předmět smlouvy; doba nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti bez č.p. umístěného na pozemku p.č. 389/23, to vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice (dále jako „**dům**“). Vlastnické právo pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov pro katastrální území Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Budova je označována jako sklad ev. č. 21.
2. Jedná se o samostatně uzamykatelný nebytový prostor o celkové ploše 543 m<sup>2</sup> umístěný v přízemí nemovitosti (dále jako „**nebytový prostor**“).
3. Vybavení nebytového prostoru si zajistí nájemce.

4. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.
5. Nájem se sjednává od 01.05.2010 na dobu neurčitou.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor jako sklad. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je k tomuto účelu způsobilý.
2. Nájemce prohlašuje, že bude v nebytovém prostoru skladovat stavební materiál pro svou podnikatelskou činnost, kterou může provozovat na základě platného zápisu v obchodním rejstříku.

## **III.**

### **Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem**

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli po celou dobu nájmu nájemné, které je stanoveno na 230 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. K nájemnému bude u registrovaných plátců DPH připočtena platná základní sazba DPH. Při výměře 543 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 124.890 Kč bez DPH.
2. Nájemné bude placeno čtvrtletními splátkami ve výši 31.223 Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné za aktuální období vždy do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Faktura bude splatná do 15-ti pracovních dnů od vystavení dokladu. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
3. Dále bude každoročně, počínaje rokem 2013, výše nájemného bez DPH zvýšena o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájem za m<sup>2</sup>/rok po navýšení o inflaci bude zaokrouhlen matematicky na celé koruny.
4. Nájemce si hradí sám náklady na všechny služby spojené s nájmem. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem. Odvoz odpadu si každý nájemce sjednává sám s příslušným poskytovatelem těchto služeb.
5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného se strany dohodly, že je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodloužení.

## **IV.**

### **Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém smlouvenému užívání a v tomto stavu nebytový prostor udržovat. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně.
2. Pronajímatel je povinen pojistit dům. Nájemce je povinen sjednat pojistku své odpovědnosti za škody na nebytovém prostoru.

3. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru.

Pro účely této smlouvy se **běžnou údržbou** pronajatého nebytového prostoru rozumí náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** se pro účely této smlouvy považují zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě nejasností se drobnou opravou rozumí oprava, či výměna, jejichž hodnota nepřesáhne jednotlivě částku 1 000,- Kč.

Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu.

4. Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nájemce vždy ručí za bezvadnost (právní i faktickou) provedených změn. O technické zhodnocení provedené na náklady nájemce nezvýší pronajímatel hodnotu nebytového prostoru a nájemce má právo takováto zhodnocení po dobu nájmu odepisovat.
5. Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.  
Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.
7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. Za ztráty v pronajatém nebytovém prostoru ručí nájemce.
8. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule na fasádě domu podléhá schválení Radou města.

9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytový prostor do podnájmu.
10. Nájemce, který není plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájemního vztahu se jím stane, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
11. Při předávání nebytového prostoru na konci nájmu sepíše pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých.

## **V.**

### **Způsoby ukončení smlouvy**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.  
Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou stran jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli pro případ, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 60 dní, nájemní vztah zaniká a nájemce je povinen neprodleně předat nebytový prostor zpět pronajímateli, nebude – li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
3. Strany mohou po celou dobu trvání nájemního vztahu ukončit tuto smlouvu dohodou.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 01.05.2010.
2. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje, ani nebude vyžadovat další souhlas či schválení.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.
4. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu. Bez ohledu na jiné možnosti prokázání doručení, které umožňují právní předpisy, jakákoliv písemnost, jejíž doručení tato smlouva vyžaduje, předpokládá anebo umožňuje, bude považovaná za doručenou 10 dnem po odeslání, byla-li odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně.

5. Během trvání nájemního vztahu mohou smluvní strany tuto smlouvu doplnit či pozměnit pouze formou písemných dodatků.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
7. Tato smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
8. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.
9. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu č.j. NS 7/2008 uzavřenou dne 11.01.2008 ve znění dodatků, která uzavřením této smlouvy zaniká.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní, či za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz svého souhlasu s textem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Nájemce souhlasí s použitím osobních údajů pro účely této nájemní smlouvy a souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 101/200 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

V Pohořelicích dne.....

V ..... dne .....

.....  
pronajímatel  
Ing. Josef Svoboda  
starosta města

.....  
nájemce  
Jiří Zajíc  
jednatel společnosti