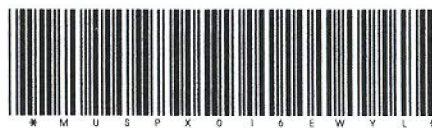




Šumperk



S M L O U V A o nájmu nebytových prostor NNP/0008/2012

uzavřená podle zákona 40/1964 Sb. občanský zákoník a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu
a podnájmu nebytových prostor
mezi níže uvedenými smluvními stranami

I. Smluvní strany

Město Šumperk, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 93
IČ: 00303461
DIČ: 00303461
Zastoupené Ing. Petrem Suchomelem, 2. místostarostou
Bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

TP Product s.r.o., se sídlem Husitská 107/3, Praha - Žižkov, PSČ 130 00
IČ: 24177881
DIČ: CZ24177881
Zastoupena jednatelem [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor, nacházející se v I. NP budovy č.p. 254 na adrese Gen. Svobody 1 v Šumperku o celkové podlahové ploše 45,86 m²:

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

2. Záměr města Šumperka pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 27. 8. 2012 do 12. 9. 2012 na základě usnesení rady města Šumperka č. 2671/12 ze dne 23. 8. 2012.
3. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 3026/12 ze dne 15. 11. 2012

III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají za účelem: prodeje zboží potravinářského charakteru
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání nebytových prostor bude proveden předávací protokol
3. Předmětem podnikání nájemce je prodej zboží potravinářského charakteru.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2013.
2. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční.
3. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran. Tato dohoda musí obsahovat datum ukončení nájmu a dohodu o vypořádání veškerých vzájemných závazků a pohledávek obou smluvních stran plynoucích z této smlouvy včetně dohody o vypořádání případného technického zhodnocení majetku pronajímatele, pokud v průběhu této smlouvy vzniklo.
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 nebytových prostor za příslušný kalendářní rok, a to v souladu s ustanovením čl. VI., odst.3 této smlouvy.

V. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 192.612 Kč/rok.
K nájemnému bude účtována DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v zákonné výši, která ke dni podpisu smlouvy činí 21%. Roční nájemné celkem včetně DPH činí 233.061 Kč.
Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 1/12 sjednaného ročního nájemného s DPH na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného jednou ročně pronajímatelem a doručeného nájemci na adresu nájemce. Takto vystavený a nájemci doručený splátkový kalendář tvoří součást této smlouvy. 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.
V případě změny zákonné sazby DPH bude nájemce písemně informován o nové výši celkového nájemného.
2. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2013. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem následujícím po uzavření smlouvy, navýšit o koeficient míry inflace, který bude vyhlášen státními orgány České republiky a to nejdříve počínaje měsícem

následujícím po měsíci, ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného.

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

Energie / služba	Ano / Ne	Roční záloha/Kč
Dodávky tepla popřípadě TUV	Ne	
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	Ano	4 200,00
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	ne	
komíny	Ano	400,00

Zálohy na dodávky energií a služeb budou hrazeny měsíčně ve výši **384 Kč**.

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 vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE].
Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.
5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb vždy do 30.6. následujícího roku po skončení příslušného kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká. Toto ustanovení platí i pro případ ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor bude provedeno následovně:
- náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech v domě
 - náklady na kontrolu a čištění komínů budou rozúčtovány podle počtu využívaných vyústění do komína
 - náklady na dešťovou vodu budou rozúčtovány podle m² pronajatých ploch
6. 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 nebo pokud vznikne nedoplatek při zúčtování záloh za daný rok. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

VI. Ostatní platební podmínky

Nájemcem byla po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor složena na č. ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] záloha ve výši 49.053,- Kč (slovy: čtyřicetdevět tisíc padesát tři korun) sloužící k úhradě závazků vzniklých nájemci podle této smlouvy, či jejich dodatků. Pronajímatel je oprávněn ke dni ukončení účinnosti této smlouvy jednostranně započíst všechny své pohledávky za nájemcem vyplývající z této smlouvy oproti přijaté záloze.

V případě, že ke dni ukončení účinnosti této smlouvy nebude pronajímatel evidovat za nájemce žádné pohledávky, bude záloha nájemci vrácena.

VII. Prodlení nájemce s úhradou nájemného

1. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši dle příslušného ustanovení nařízení vlády v platném znění.
2. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

VIII. 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.

IX. 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 nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
2. Provádět běžnou údržbu, malování, úklid pronajatých nebytových prostor, úklid a údržbu chodníku přiléhajícího 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 20.000,-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 nebytových prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen:
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí staveb jemu pronajatých nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad
 - zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých nebytových prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasících přístrojů nebo jiných hasících zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize zařízení, která používá ke své činnosti včetně odstranění závad
6. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové 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 nebytových 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 nebytového prostoru nájemcem.

X. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Smluvní strany potvrzují, že na základě smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor ze dne 05. 11. 2012 provedl nájemce na své náklady stavební úpravy pronajatých prostor, vedoucí ke změně účelu užívání stavby.
2. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájmu nebude pronajímatel požadovat odstranění nájemcem provedených stavebních úprav a ani nájemce nebude oprávněn tyto provedené úpravy odstranit. Nájemce současně prohlašuje, že v případě ukončení nájmu nebude požadovat náhradu finančních prostředků vložených do majetku pronajímatele v souvislosti s provedenými stavebnětechnickými úpravami pronajímaných prostor.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., zákona č. 116/1990 Sb, případně dalších právních předpisů.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
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 tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne: 31. 12. 2012

Pronajímatel:

[Redacted signature]



Nájemce:

[Redacted signature]

TP Product s.r.o.
Husitská 107/3
130 00 PRAHA 3
IČ: 24177881 DIČ: CZ24177881

-2-

Naše Č. j.:

Naše Sp. Zn.:

Odbor:

Tel.:

Datum:

12.12.2012



SOUHLAS

SE ZMĚNOU V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Odbor výstavby Městského úřadu Šumperk, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby, kterou dne 10.12.2012 oznámila společnost TP Product s.r.o., IČO 24177881, Husitská 3, 130 00 Praha (dále jen "vlastník stavby"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 126 odst. 2 a § 127 odst. 1 stavebního zákona a § 14 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s o u h l a s

se změnou v užívání

prodejný zlatnictví v objektu Šumperk č. pop. 254, Generála Svobody 1 na prodejnu potravin (dále jen "stavba") na pozemku st. p. 146/1 v katastrálním území Šumperk.

Dosavadní účel užívání stavby:

- Prodejna zlatnictví v 1.NP

Vymezení nového účelu užívání stavby:

- Prodejna potravin v 1.NP

Odůvodnění:

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas se změnou v užívání stavby, protože:

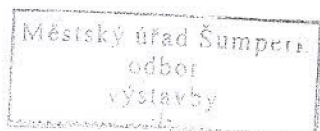
- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy,
- není podmíněna provedením změny stavby a
- nedotýká se práv třetích osob.
- nevyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

Spolu s oznámením změny v užívání byly předloženy tyto doklady:

- KHS OK ÚP Šumperk ze dne 4.12.20123 sp.zn. KHSOC/21465/2012
- HZS OK ÚP Šumperk ze dne 30.11.2012 č.j. HSOL-6796-2/2012
- Požárně bezpečnostní řešení
- MěÚ ŽPR Šumperk ze dne 26.11.2012 sp.zn. 91907/2012VYS-PP/NASM
- NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 30.11.2012 zn. 124/2012
- Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor ze dne 5.11.2012

Poučení:

Souhlas se změnou v užívání stavby není správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.



[Redacted signature]
referent stavebního oddělení

Obdrží:

TP Product s.r.o., IČO 24177881, Široká 187, 78991 Štíty
HZS OK Olomouc, pro ÚO Šumperk, IDDS: ufiia6d
KHS OK Olomouc, pro ÚP Šumperk, IDDS: 7zyai4b
MěÚ ŽIV Šumperk, Jesenická č.p. 621/31, 787 01 Šumperk 1
MěÚ VYS Šumperk, odd. SPP, Jesenická č.p. 621/31, 787 01 Šumperk 1
NIPI Šumperk, Gen. Svobody č.p. 2800/68, 787 01 Šumperk 1
archiv