



NNP/0002/2010

S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona 40/1964 Sb. občanský zákoník a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

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

Miroslav Dudycha, Za školou 919, 789 61 Bludov

IČ: 70600579

DIČ: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budov č.p. 1247, 1326, k.ú. Šumperk na adrese 17. listopadu 3-5 v Šumperku o celkové podlahové ploše 205 m²:

Označení	Popis	Výměra [m ²]
101	Sklad	18,87
102	Prodejna 1	24,72
104	Prodejna 2	81,59
105	Chodba	4,84
106	Úklid	1,10
107	Sprcha	1,10
108	Předsíňka	2,94
109	WC	1,68
110	Kancelář	12,92
111	Chodba	8,66
112	Chodba	8,56
113	Sklad	14,45
114	Chodba	9,43
115	Sklad	8,66
116	Sklad	5,51

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

2. Záměr města Šumperka pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 26.11.2009 do 14. 12. 2009 na základě usnesení rady města Šumperka č. 4599/09 ze dne 19. 11. 2009.

3. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 4741/09 ze dne 30. 12. 2009.

III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají za účelem: **prodejna spotřebního zboží**
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 byl proveden předávací protokol.
3. Předmětem podnikání nájemce je maloobchod použitým zbožím

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2010.
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. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí **216 000,- Kč/rok**. K nájemnému bude účtována DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. 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. Nájemné bude nájemcem hrazeno 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.
2. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2010. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2011, 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.

VI. Dodávky energií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se 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	4 000,00
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	Ne	---
Úklid společných prostor	Ne	---

2. Takto sjednané zálohy na dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen platit měsíčně ve výši **333,- Kč/měs** vždy neopozději 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.
3. 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.
4. 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.

VII. Ostatní platební podmínky

Nájemce je povinen složit pronajímateli do 15 dnů od data uzavření této smlouvy na č. ú. [REDAKCE] [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] zálohu ve výši **55 000,- Kč** (slovy : Padesátpětisickorun) 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. V případě nezaplacení zálohy v termínu, stanoveném v tomto článku, je smlouva od počátku neplatná.

VIII. Prodlení nájmu s úhradou nájmného

1. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájmného 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 č. 142/1994 Sb. v platném znění.
2. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájmného za užívání nebytových prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

IX. 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 podnájmu v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

X. 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 částí nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění vad
 - 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 technických 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.
11. Nájemce odpovídá za škody na výkladcích a je povinen nést náklady spojené se škodou.

XI. Ostatní a závěrečná ujednání

1. 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.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
3. 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 tisni, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne: *1.1.2010*

Pronajímatel:



[REDACTED]
Město Šumperk
Ing. Petr Suchomel
Místostarosta

Nájemce:



Miroslav Dudycha

