



## S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání  
č. NNP/0001/2015

uzavřená podle zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník

### I. Smluvní strany

**Město Šumperk**, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 01

IČO: 00303461

DIČ: 00303461

Zastoupené Mgr Tomášem Spurným, 2. místostarostou

Bankovní spojení: 19-1905609309/0800

na straně jedné jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Marcela Braxatorisová - SMARAGD**, [redacted]

místo podnikání : U řadovky 231, Sobotín, PSČ 788 16

IČO: 60969091

na straně druhé jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

### II. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci část nebytové jednotky č. 388/8, nacházející se v I. NP budovy č.p. 388 na adrese Hlavní třída 27 v Šumperku o celkové podlahové ploše 19,50 m<sup>2</sup>:
2. Záměr města Šumperka pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 27. 10. 2014 do 19. 11. 2014 na základě usnesení rady města Šumperka č. 5574/14 ze dne 23. 10. 2014.
3. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 287/15 ze dne 26. 2. 2015

### III. Účel nájmu

1. Prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají za účelem: provozovna rychlého občerstvení.

- Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. Rozsah vybavení a stavu prostoru sloužícího k podnikání je uveden ve v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

#### IV. Doba nájmu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 3. 2015.
- Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční.
- Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává tříměsíční.
- 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.
- 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 prostor za příslušný kalendářní rok, a to v souladu s ustanovením čl. V., odst. 5 této smlouvy.

#### V. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

- Nájemné za užívání prostor sloužících k podnikání bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí **21.450 Kč/rok**.  
Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 1/12 sjednaného ročního nájemného.
- Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2015. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2016, 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.
- Pronajímatel se dále zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

Energie / služba	Ano / Ne	Roční záloha/Kč
Dodávky plynu	Ne	---
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	Ano	7.000
Dodávky elektrické energie	Ne	---
Úklid společných prostor	Ne	---

Zálohy na dodávky energií a služeb budou hrazeny měsíčně ve výši **583 Kč**.

Ostatní dodávky energií a služeb, souvisejících s užíváním pronajatého majetku, je nájemce povinen hradit na svůj náklad přímo jednotlivým dodavatelům.

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. 4. 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 dešťovou vodu budou rozúčtovány podle m<sup>2</sup> 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

Nájemce je povinen složit pronajímateli do 5 dnů od data uzavření této smlouvy na č. ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] zálohu výši 7.111 Kč (slovy : sedmtisícjednostojedenactkorun) 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.

## VII. 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.

## VII. 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 prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
2. Provádět běžnou údržbu, malování, úklid pronajatých prostor, úklid a údržbu chodníku přiléhajícího k pronajatým nebytovým prostorám 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 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 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 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 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 prostoru nájemcem.
11. Nájemce odpovídá za škody na výkladcích a je povinen nést náklady spojené se škodou.

#### **IX. Ostatní a závěrečná ujednání**

1. 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.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., případně dalších právních předpisů.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. 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 ztvrdí svými podpisy.

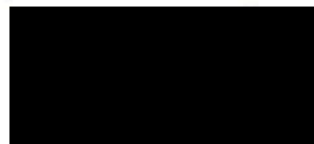
V Šumperku dne: 27. 2. 2015

Pronajímatel:



Město Šumperk  
Mgr. Tomáš Spurný  
2. místostarosta

Nájemce:



Marcela Braxatorisová

