



NNP/0002/2012


## **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 01  
IČ: 00303461  
DIČ: 00303461  
Zastoupené Ing. Petrem Suchomelem, 2. místostarostou  
Bankovní spojení: 19-1905609309/0800  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Milan Kocián**, bytem Bohdíkovská 3191/100A, Šumperk, PSČ 787 01  
IČ: 16633521  
  
(dále jen „nájemce“)

### **II. Předmět nájmu**

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor, nacházející se v I. NP budovy č.p. 1326 na adrese 17. listopadu 1326/5 v Šumperku o celkové podlahové ploše 66 m<sup>2</sup>:

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 28. 7. 2011 do 15. 8. 2011 na základě usnesení rady města Šumperka č. 1291/11 ze dne 21. 7. 2011.
3. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 1865/11 ze dne 30. 12. 2011.

### **III. Účel nájmu**

1. Nebytové prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají za účelem: prodej zboží nepotravinářského 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 nepotravinářského charakteru (výroba klíčů, prodej zabezpečovací techniky, kování, bezpečnostních dveří).

#### IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2012
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.
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 86 400,- Kč/rok. K nájemnému bude účtována DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004Sb. o dani z přidané hodnoty v zákonné výši, která ke dni podpisu smlouvy činí 20%. Roční nájemné celkem včetně DPH činí 103 680,- 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 2012. 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	2 750,00
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	ne	
komíny	Ano	250,00

Zálohy na dodávky energií a služeb budou hrazeny měsíčně ve výši **250,- 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]  
[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.

Rozúčtování cen těchto služeb mezi jednotlivé nájemce provede pronajímatel v poměru podle údajů na měřidlech, pokud jsou instalována, jinak rozúčtování bude provedeno rozpočtem skutečných nákladů na m<sup>2</sup> pronajaté plochy, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

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 [REDAKCE] zálohu výši 26 670,- Kč (slovy :

Dvacetšesttisícšestšedesátkorun) 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. 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 podnájmu 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 hasicích přístrojů nebo jiných hasicích 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 15. 9. 2011 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 tísni, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrdzují svými podpisy.

-3. 01. 2012

V Šumperku dne:

**Milan KOCIÁN**  
17. listopadu 1326/5, 787 01 ŠUMPERK  
IČO: 16633521 DIČ: [redacted]  
tel./fax: [redacted]

Pronajímatel:

[redacted]



Nájemce:

[redacted]

