

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČ 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Dagmar Zvěřinovou.
Adresa pro doručování: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Radislav Wimmer, trvale bytem [redacted] PSČ 591 01, IČ 48889300, DIČ CZ6401281678, podnikající pod jménem Radislav Wimmer na základě Živnostenského listu č.j.: Živ/1/94/3261/U, ze dne 24.01.1994, vydaný MěÚ Žďár nad Sázavou – živnostenský úřad.
Adresa pro doručování písemností: [redacted]
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřeli dnešního dne podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1141, č. or. 44, ulice Nádražní ve Žďáře nad Sázavou, postaveného na pozemku p.č. 6130/1 a 6130/2 v k.ú. Město Žďár. Část prostor sloužících podnikání, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování obchodu s elektronickými součástkami, satelitů včetně montáže. Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách sloužících podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Záměr města pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Žďár nad Sázavou od 16.04.2013 do 11.12.2013. Pronájem prostor sloužících podnikání za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou města Žďár nad Sázavou 30.12.2013

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující prostory sloužící podnikání:
prodejna + sklad 49,48 m²

II.

Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.02.2014 na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímaných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé ke smluvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění pronajatých prostor a jejich tvar se shodují s umístěním a tvarem prostor označených v příloze, takže případná odchylka jejich výměry od výměr shora uvedených nebude mít vliv na výši nájmného.

III. Nájemné

Nájemné za užívání prostor sloužících podnikání je stanoveno následovně:

Nájemné od 01.02.2014 :
Prodejna + sklad 49,48 m² x 850 Kč/m²/rok 42.058 Kč

Nájemné za užívání prostor sloužících podnikání celkem rok 42.058 Kč
Nájemné za užívání prostor sloužících podnikání čtvrtletně 10.515 Kč

Výše ročního nájemného bude zvýšeno o platnou sazbu DPH a je stanoveno ve splátkovém kalendáři, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Úprava nájemného z prostor sloužících podnikání se stanovuje s platností od 01.07. příslušného roku dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace)
Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace) stanoví ČSÚ.
Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z prostor sloužících podnikání do 30.6. příslušného roku datovou schránkou, popřípadě formou doporučeného dopisu do vlastních rukou, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady objektu (náklady na dodávku tepla, el. energie, vodné stočné, odvoz odpadu apod.) ve výši:

- 8,9 % z celkových nákladů na teplo a TUV
- 8,0 % z celkových nákladů na odvod srážkových vod
- Poměrné procento z celkových nákladů na vodné a stočné podle počtu zaměstnanců a charakteru provozu.
- elektrickou energii dle stavu poměrného elektroměru

Čtvrtletní nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. [REDAKCE] var. symbol 6025002015.

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další náklady za služby, které jsou s užíváním prostor sloužících podnikání spojeny a pronajímatel je hradí namísto nájemce.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn, telefon apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinnosti pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinnosti stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

IV. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat užívané prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v prostorách sloužících podnikání zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor sloužících podnikání z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

V. Trvání smlouvy

1 Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v zákonem stanovené výpovědní době, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i dohodou smluvních stran. Za vážný důvod k výpovědi nájmu prostor sloužících podnikání se stanovuje zejména neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy nebo neplnění povinností stanovených platnými právními předpisy.

Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka dodávaná do datové schránky, popřípadě do vlastních rukou adresáta na jeho adresu v této smlouvě nebo později uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilkou doručit, např. proto, že obeslaná strana nebyla zastížena a obeslaná strana si zásilku nevyzvedne do 10ti dnů od uložení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně.

2. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením. O stavu předávaných prostor se sepiše zápis.

VI. Sankce za porušení závazků nájemce

1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.

4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

5. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15ti dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.

6. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána na adresu místa podnikání smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou, nebo do datové schránky. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena a to třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení, nebo 10 den po předání do datové schránky.

2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými obecně závaznými právními předpisy.

4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.

3. Tato smlouva je provedena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

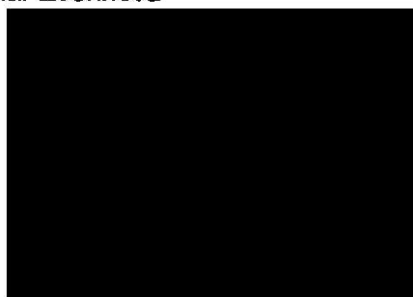
Ve Žďáře nad Sázavou 16.01.2014

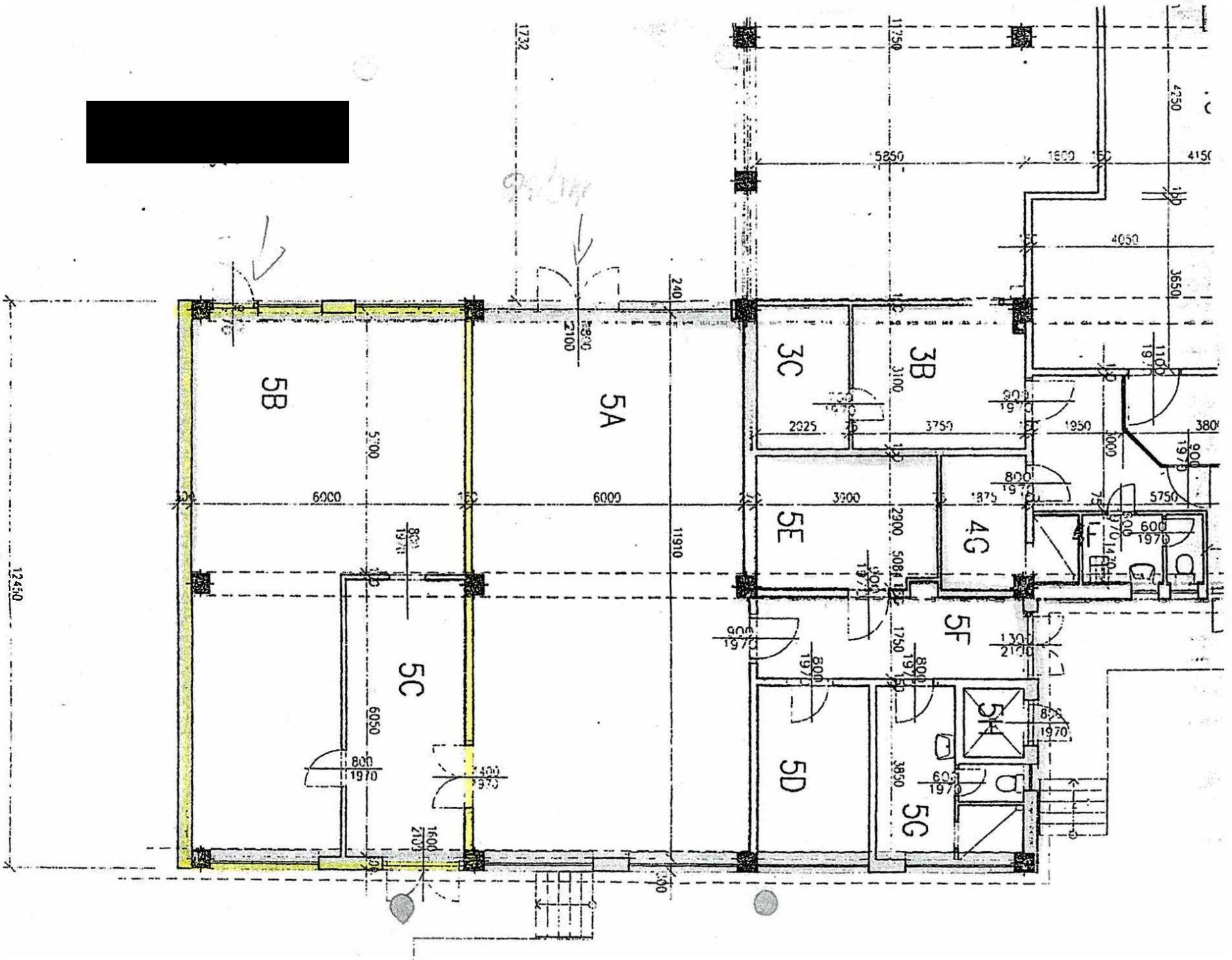


Pronajímatel:
Město Žďár nad Sázavou
Ing. Dagmar Zvěřinová



Nájemce:
Radislav Wimmer, Žďár nad Sázavou





Splátkový kalendář č. 1/2014-6025002011

Tento splátkový kalendář je nedílnou součástí smlouvy o nájmu nebytového prostoru uzavřeného mezi Městem Žďár nad Sázavou a Radislavem Wimmerem

Příjemce :

Město Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČ 00295 841,

DIČ CZ00295 841

Č.ú. [redacted]

Var. Symbol : 6025002015

Bankovní spojení KB Žďár nad Sázavou

Plátce :

Radislav Wimmer, [redacted]

IČ 488 89 300

DIČ CZ6401281678

Datum vystavení splátkového kalendáře : 16.01.2014

Datum uskutečnitelného zdanitelného plnění	datum splatnosti	úhrada nájemného v Kč bez DPH	DPH v %	DPH v Kč	úhrada celkem v Kč vč. DPH
01.02.2014	05.02.2014	7.010,00	21	1.472,10	8.482,00
01.05.2014	05.05.2014	10.515,00	21	2.208,15	12.723,00
Celkem		17.525,00	21	3.680,25	21.205,00

[redacted]
Příjemce :
Město Žďár nad Sázavou

[redacted]
Plátce :
Radislav Wimmer