

Smlouva nájmu nebytového prostoru

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČ 295841, DIČ CZ295841, zastoupené starostkou Ing. Dagmar Zvěřinovou
adresa pro doručování: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Paní Marie Řehořová, trvale bytem [redacted] IČ 121 39 459, podnikající pod jménem Marie Řehořová - kadeřnictví, na základě Živnostenského listu č.j. Živ/0/92/2230/Ma z 14.07.1992, vydaný Živnostenským úřadem Okresního úřadu Žďár nad Sázavou, se sídlem podnikání Přednádraží, 591 01 Žďár nad Sázavou.
adresa pro doručování písemností: [redacted]
(dále jen nájemce) na straně druhé

Uzavřeli dnešního dne podle § 3 a násl. Zákona č. 116/90 Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor tuto smlouvu o nájmu.

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1141, č. or. 44, na ulici Nádražní ve Žďáře nad Sázavou. Část nebytových prostor nacházejících se v objektu č.p. 1141/44, ulice Nádražní, Žďár nad Sázavou, postaveném na p.č. 6130/2 v k.ú. Město Žďár, které jsou uvedeny v příloze, jež je nedílnou součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování kadeřnických služeb.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory :

Prodejna o výměře	26,70 m ²
Sklad o výměře	12,00 m ²
Sklad o výměře	9,00 m ²
WC	1,70 m ²

(dále jen nebytový prostor)

Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je využití za účelem provozování kadeřnických služeb nájemcem podle předmětu jeho podnikání a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Žďár nad Sázavou od 14.12.2010 do 12.01.2011. Pronájem nebytových prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou města Žďár nad Sázavou dne 24.01.2011.

II. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.04.2011 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 nájemného.

III. Nájemné

Úhrada za nájem nebytových prostor je stanovena následovně:

Nájemné z nebytových prostor se stanovuje s platností od 1. července do 30. června následujícího roku dle vzorce

$$N_{t+1} = N_t \times K_i \quad (N_t = \text{stávající nájemné}, K_i = \text{míra inflace})$$

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace) stanoví ČSÚ.

Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z nebytových prostor do 30.6. běžného roku formou doporučeného dopisu do vlastních rukou, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nájemné pro období od 01.04.2011:

Prodejna	26,70 m ² x 1.000 Kč/m ² /rok	26.700 Kč
Sklad	12,00 m ² x 800 Kč/m ² /rok	9.600 Kč
Sklad	9,00 m ² x 800 Kč/m ² /rok	7.200 Kč
WC	1,70 m ² x 100 Kč/m ² /rok	170 Kč
Celkem	49,40 m ²	43.670 Kč

Nájem za nebytový prostor celkem rok 43.670,00 Kč

Nájem za nebytový prostor čtvrtletně 10.918,00 Kč

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit zejména :

- 4,5 % z celkových nákladů na teplo TUV
- 6 % z celkových nákladů na odvod srážkových vod v objektu
- Poměrné procento z celkových nákladů na vodné a stočné v objektu podle počtu zaměstnanců a charakteru provozu.
- Elektrická energie v pronajatých prostorách je měřena dle samostatného měřiče – elektroměru.

Čtvrtletní nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletní na účet pronajímatele [redacted] var. symbol [redacted] Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného jsou splatné do 15 dnů po doručení 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 předmětných nebytových prostor spojeny a pronajímatel je hradí namísto nájemce.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, plyn, telefon apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebrány 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 odebrat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, 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 zákonem č. 116/1990 Sb. ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinnosti 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 nebytové prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho 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 nebytových prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor 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 nájemní 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 před vchodem objektu přiléhající k nebytovému prostoru tak, aby na nich byl zajištěn bezpečný provoz

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 tříměsíční výpovědní lhůtě, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i dohodou smluvních stran.

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

Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit i dohodou smluvních stran.

2. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis. V případě, že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorách, vše na náklady nájemce s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přitom pronajímatelem. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu daném ust. § 175 a násl. Občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.

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 úrok z prodlení v souladu s ustanovením § 1 nař. vl.č. 163/2005 Sb. a 20 Kč za každou zasloupenou upomínku.

2. Za porušení závazků uvedených v čl. IV. bod d) (stavební úpravy) a v čl. I. (užívání k jiným účelům) se sjednává smluvní pokuta ve výši půlročního nájemného. Za porušení ostatních neplatebních závazků nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši čtvrtletního nájemného.

3. 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 dvojnásobku čtvrtletního 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. 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.
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. 116/90 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 ti 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 25.01.2011

Pronajímatel:
Město Žďár nad Sázavou

nájemce:
Marie Řehořová

12:15

