

Smlouva nájmu nebytového prostoru

1. Město Žďár nad Sázavou, IČO 295841, zastoupené panem Mgr. Jaromírem Brychtou (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Paní Drahomíra Jáchymová, [redacted] trv. bytem [redacted] podnikající pod obchodním jménem Drahomíra Jáchymová, IČO 454 89 947, na základě živnostenského listu č.j. Živ/1/838/97/U (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.

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1785, č. or. 49, nám. Republiky ve Žďáře nad Sázavou. Část nebytových prostor nacházejících se v objektu č.p. 1785, které jsou uvedeny v příloze, jež je nedílnou součástí této smlouvy, dočasně nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování studia kosmetického poradce.

V pronajatém nebytovém prostoru se bude nacházet provozovna nájemce s předmětem podnikání konzultační a distribuční činnost přírodní kosmetiky firmy Oriflame.

Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou od 30.8.2005 do 23.9.2005. Pronájem nebytových prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou města Žďár nad Sázavou dne 10.10.2005.

II.

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 1.11.2005. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

III.

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

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

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 1.11.2005 až 30.6.2006:

prodejna	25,64 m ² x 1 050,- Kč/m ² /rok	26 922,00 Kč
WC	4,84 m ² x 1 050,- Kč/m ² /rok	5 082,00 Kč
celkem	30,48 m ² x 1 050,- Kč/m ² /rok	32 004,00 Kč
Nájem za nebytový prostor celkem rok		32.004,00 Kč
Nájem za nebytový prostor čtvrtletně		8.001,00 Kč

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit zejména:

náklady na teplo a el. energie v pronajatých prostorách dle elektroměru (smlouva mezi nájemcem a E.ON, a.s.)

5,9 % z celkových nákladů na odvod srážkových vod

náklady na vodné a stočné dle podružného vodoměru a poměrné části rozdílu mezi podružným a hlavním vodoměrem

Čtvrtletní nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. [REDAKCE] var. symbol [REDAKCE]. Faktury za úhradu výše uvedených nákladů jsou splatné do 15 dnů po doručení na účet pronajímatele. Úhrada za pronájem nebytových prostor za období od 1.11.2005 do 31.12.2005 stanovena ve výši 5.334,- Kč a je splatná do 5.12.2005 na účet pronajímatele.

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.

IV.

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 stanovenou úhradu podle čl. III. této smlouvy. V opačném případě bude pronajímatel vymáhat úrok z prodlení v souladu s ustanovením § 1 nař. vl. č. 142/94 Sb. a 20,- Kč za každou upomínku.
- d) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy nebo jiné podstatné změny nebytového prostoru popř. společných částí domu.
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce a hradit náklady související s užíváním prostor.
- f) po předchozím projednání a předchozím písemném souhlasu pronajímatele si ve vhodném rozsahu, vhodném výtvarném řešení a na vhodném místě umístit a po dobu užívání ponechat firemní, reklamní, orientační nebo jiné označení. V případě ukončení nájmu je povinen nájemce na svůj náklad odstranit a opravit případná poškození.
- g) 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.
- h) nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek nájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů. 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.
- i) při skončení nájemního poměru vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- j) hradit opravy a úpravy nebytových prostor spojené s podnikáním a nutné k podnikatelské činnosti ze svých prostředků

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.

l) změnu adresy bydliště nebo sídla podnikání oznámit pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě schodiště na levé straně objektu a část terasy přiléhající k nebytovému prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze.

V.

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.

VI.

Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 116/90 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.

VII.

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.

VIII.

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.

IX

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

Ve Žďáře nad Sázavou dne 17.10.2005

