

P 2011 - 619 / 000

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Město Nový Jičín, Masarykovo náměstí 1, 741 01 Nový Jičín,

IČ: 002 98 212,

DIČ: CZ00298212

zastoupené starostou města Ing. Břetislavem Gelnarem, CSc.

na straně jedné jako pronajímatel

a

TONAK a.s. se sídlem Zborovská č.p. 823, 741 01 Nový Jičín

IČ: 000 132 26

DIČ: CZ00013226

zastoupená předsedou představenstva a generálním ředitelem Ing. Daliborem Andree

Bankovní spojení: 430071001/2700

na straně druhé jako nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Pronajímatel v souladu s ust. § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory tvořené jednou místností o výměře 20,40 m² v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 45 v Novém Jičíně, Masarykovo náměstí 29, postaveném na pozemku parc. č. st.29/1 v k.ú. Nový Jičín - Město.
2. Přesná specifikace nebytových prostor je provedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy a v grafickém schématu, který rovněž tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor k provozování reprezentativní prodejny klobouků. V případě zamýšlené změny účelu nájmu nebo změny předmětu podnikání je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas v listinné podobě pronajímatele s takovouto změnou.

2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení způsobilé k plnění účelu nájmu.
3. Vedle nebytových prostor je nájemce oprávněn přiměřeně a nevýlučně spoluužívat s ostatními uživateli domu, v němž se předmětné nebytové prostory nacházejí, společné části domu, vždy pouze však k účelu, k němuž jsou určeny či obvykle používány.

III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šesti měsíců, přičemž započetí nájmu podle této smlouvy se sjednává ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi v listinné podobě výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě, že nájemce nebytové prostory dobrovolně nevyklidí, má pronajímatel právo, počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu do nebytových prostor vkročit a provést jejich vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět a uhradit všechny vzniklé náklady s tím spojené pronajímateli k jeho výzvě.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem.

IV.

1. Čisté nájemné je stanoveno ve výši 1328,- Kč/m² a rok, to znamená, že celkové čisté roční nájemné činí 27.091,20 Kč.
2. Výpočet celkového nájemného a úhrad záloh na služby spojené s nájmem je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh na služby spojené s nájmem může být v souladu s právním předpisem upravena pronajímatelem nově; dále může být pronajímatelem změněna, dojde-li ke změnám cen dodavatelů služeb o více než 3%. Nedoplatky nebo přeplatky dle vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem jsou splatné do patnácti dnů od uplynutí reklamační lhůty.
3. Jednotlivé služby spojené s užíváním nebytových prostor jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Vyúčtování služeb předloží pronajímatel nájemci vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb, jinak vždy nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku.

4. Celkové roční nájemné spojené s nájmem činí 27.091,20 Kč a je splatné na základě pronajímatelem vystavené faktury v čtvrtletních splátkách po 6.772,80 Kč vždy k pátému dni 2. měsíce čtvrtletí na bankovní účet 43 – 4024720297/0100.
5. Celkové roční zálohy na služby spojené s nájmem činí 13.920,00 Kč a jsou splatné na základě pronajímatelem vystavené faktury v čtvrtletních splátkách po 3.480,00 Kč vždy k pátému dni 2. měsíce čtvrtletí na bankovní účet 19 – 3206801/0100.
6. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30. 4. příslušného roku.
7. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 0,3 % za každý den prodlení. Na základě písemné dohody mezi smluvními stranami může být termín splatnosti nájemného odložen až o tři měsíce.

V.

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v následujícím odstavci.
2. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v listinné podobě. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně (v listinné podobě) na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Po skončení jednotlivých úprav provede nájemce písemné (v listinné podobě) vyúčtování skutečně proinvestovaných nákladů. Provádění stavebních úprav nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Podle výše finančních prostředků vložených do stavebních úprav, které představuje technické zhodnocení budovy, rozhodne pronajímatel po předchozím projednání v orgánech Města Nový Jičín o změně doby nájmu nebytových prostor na dobu určitou či o jiných hmotných nebo nehmotných výhodách pro nájemce, jež jsou přiměřené jeho přínosu ve zhodnocení objektu. Současně se nájemce v rámci uzavřené dohody vzdá práva na úhradu protihodnoty toho, o co by se zvýšila hodnota nebytových prostor v důsledku jím provedených změn, po skončení nájmu.
3. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného (v listinné podobě) souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických, plynových a vodovodních rozvodů.
4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se zásadami, kterými se řídí pronájem nebytových prostor ve vlastnictví Města Nový Jičín, schválenými Radou města Nový Jičín dne 7. 6. 2001, a že s těmito zásadami souhlasí a zavazuje se je dodržovat.
5. Umístění jakéhokoli reklamního zařízení na budově podléhá předchozímu ohlášení a územnímu souhlasu stavebního úřadu a předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje zajistit po dobu prvních dvanácti měsíců účinnosti této smlouvy plný provoz prodejny (otevírací dobu prodejny) ve stejném časovém

rozsahu, v jakém bude provozováno (otevřeno) Informační centrum města Nový Jičín, umístěné ve stejné budově jako pronajaté nebytové prostory.

VI.

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII.

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným (v listinné podobě) souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Nový Jičín, to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem nebytových prostor je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a vybílené ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány. Vyklizení se sjednává pod smluvní pokutou Kč 1 000,-- Kč za každý den prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor; tuto smluvní pokutu je v případě prodlení s vyklizením povinen uhradit nájemce pronajímateli.
3. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
4. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor, vymalování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
5. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce a hygienickými normami.
6. Periodické revize elektroinstalace, plyninstalace, vodoinstalace, odpadů a popř. jiných tech. zařízení v pronajatém nebytovém prostoru (vždy se však vztahuje pouze na zařízení náležející k nebytovým prostorům či část zařízení náležející k nebytovým prostorům), si zajišťuje bez upozorňování pronajímatelem na vlastní náklady nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru jednu kopii revizní zprávy pronajímateli nebytového prostoru k založení.
7. Vypořádání vzájemných pohledávek se řídí platnými právními předpisy.
8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. V případě nutnosti odstranění odpadu

pronajímatelem zaplatí nájemce pronajímateli mimo všech nákladů s odstraněním odpadu či znečištění spojených, taktéž smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním odpadu poté, co byl nájemce pronajímatelem k odstranění odpadu vyzván.

9. Nájemce je povinen písemně v listinné podobě nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu pracovníků nejpozději do 1 měsíce od okamžiku, kdy k této změně došlo, a to z důvodu zúčtování změny záloh na služby spojené s nájmem.

10. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

11. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu nebytových prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem, alespoň dva pracovní dny předem.

12. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby v případě vzniku dluhu na nájemném, pronajímatel zveřejnil, po předchozí marné písemné výzvě k úhradě, jeho jméno, IČ, bydliště, místo podnikání nebo sídlo, popř. další údaje uvedené v obchodním rejstříku, rejstříku živnostenského podnikání, evidence Českého statistického úřadu a Ministerstva financí České republiky, této smlouvě a výši dluhu prostřednictvím tisku, internetu nebo jiných vhodných místních, celostátních či mezinárodních médií dle volby pronajímatele. Nájemce výslovně souhlasí s takovým zveřejněním za shora uvedených podmínek.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.

2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.

3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném městem Nový Jičín, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení, včetně všech případných osobních údajů ve smlouvě uvedených, zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Nový Jičín na síti Internet (www.novyjicin.cz), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

5. Přenechání nebytových prostor do nájmu dle této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Nový Jičín č. 82/4/2011 bod 6f ze dne 17.1.2011 po předchozím zveřejnění záměru na úřední desce města Nový Jičín od 12.10.2010 do 22.11.2010.

6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy tři vyhotovení a nájemce zbývající jedno vyhotovení. Tato smlouva a všechny přílohy jsou vytisknuty jednostranně. Tato

92

smlouva neobsahuje v originální podobě v době podpisu žádné dodatečné úpravy, retuše, přepisování a pokud by v budoucnu tyto obsahovala jsou právně irelevantní a platí text původní.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Novém Jičíně dne 1.12.2011

V Novém Jičíně dne 1.12.2011

TONAK a.s.
Zbořovská 3 č.p. 82
741 11 NOVÝ JIČÍN
Ing. Dalibor Andree
předseda představenstva
za nájemce

neopřítomnosti
 zastoupen PhDr. Jaroslavem Dvořákem
funkce: 1. místostarosta města
podpis

Ing. Břetislav Gelnar, CSc.
starosta města
za pronajímatele



05-07-2012
Příkazce operace
(datum a podpis):
①
Správce rozpočtu
05-07-2012
(datum a podpis):

Přílohy:

- výpočtový list
- grafické schéma