

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami.

článek 1. smluvní strany

1. Pronajímatel:

Město Ústí nad Orlicí, IČ 00279676, DIČ CZ00279676

se sídlem Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

zastoupené při sjednávání této smlouvy správcem /dle plné moci ze dne 25.3.2003/ firmou DÉMOS, spol. s r.o., IČ 49810707

se sídlem v Ústí nad Orlicí, Chodská čp.1115, PSČ 562 06

zastoupenou jednatelem firmy Ing. Jaroslavem Lukášem

bankovní spojení: [REDAKCE]

Firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 4720

a

2. Nájemce:

UO.SPORT s.r.o., IČ 27555615, DIČ CZ27555615

se sídlem: Lochmanova 64, PSČ 562 01 Ústí nad Orlicí

zastoupený jednatelem společnosti panem Vladimírem Pecháčkem

bankovní spojení: [REDAKCE]

Firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 25853

telefon: 736481191

článek 2. Předmět a účel této smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

článek 3. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu /upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory nacházející se v Ústí nad Orlicí, v objektu **LOCHMANOVA čp. 64** na st.p.č. 52/1 zapsané na listu vlastnictví č.10001 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj pracoviště Ústí nad Orlicí, v katastrální území a obci Ústí nad Orlicí. Předmět nájmu je přesně specifikován v příloze č. 1 - nebytové prostory, která je nedílnou součástí této smlouvy /dále jen „předmět nájmu“/ o celkové podlahové ploše [REDAKCE] m².

3.2. Nájemce má právo užívat spolu s dalšími nájemci a uživateli objektu přístupovou chodbu z venkovních prostor do objektu. Dále má právo vjezdu a výjezdu k zadnímu vchodu do jídelny na městskou komunikaci do ulice 17.lístopadu.

článek 4. Účel nájmu

4.1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván jako jídelna a vývařovna v souladu s provozováním činnosti dle výpisu z obchodního rejstříku, tj. hostinská činnost, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. V případě, že nájemce bude chtít v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru změnit předmět podnikání /provozované činnosti/, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

4.2. Nedodržením ustanovení čl. 4.1.vzniká pronajímateli právo písemně vypovědět tuto smlouvu. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta jeden měsíc, která počíná plynout od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

článek 5. Výše a splatnost nájemného

5.1 Cena nájmu nebytových prostor se sjednává dohodou a činí :

- za pronajaté prostory dle čl. 3 této smlouvy [REDAKCE] Kč za m² a rok bez DPH

- roční nájem [REDAKCE] 252.216,- Kč bez DPH

- měsíční nájem [REDAKCE] Kč bez DPH

K takto stanovenému nájemnému bude účtováno DPH dle platného právního předpisu.

5.2. Nájemné se platí měsíčně v částkách dle odst.5.1. + DPH dle platného právního předpisu a to vždy nejpozději do 15 dne daného měsíce na základě vystavení faktury na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] nebo do pokladny pronajímatele [REDAKCE]

vedené správcem. Dnem úhrady je den, kdy jsou prostředky připsány na účet pronajímatele nebo složeny do pokladny.

5.3. Při nedodržení termínu splatnosti ceny nájmu včetně služeb poskytovaných s nájmem má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení dle platného právního předpisu.

5.4. Výše nájemného bude každoročně upravována o oficiální míru inflace v ČR vyhlášenou příslušným státním orgánem za předcházející rok. Toto zvýšení bude poprvé uplatněno v roce 2013. Zvýšení nájemného oznámí správce nájemci formou předpisu nájemného nejpozději do 30 dnů po vyhlášení oficiální míry inflace s platností zvýšení od 1. února běžného roku.

Článek 6.

Trvání smlouvy

6.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2012 do 31.12.214.

6.2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

6.3. V případě neplacení nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než jeden měsíc po lhůtě splatnosti dle čl. 5. a čl. 7. této smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 1 měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi, tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která mu vznikla.

6.5. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v den zahájení nájmu nájemci. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v den ukončení nájemní smlouvy pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán zápis.

Článek 7.

Služby spojené s nájmem

7.1. Pronajímatel poskytuje nájemci s nájmem tyto služby:

Dodávku el. energie .

7.2. Na dodávku el. energie vystaví pronajímatel za každý měsíc daňový doklad se splatností 14 dní na základě stavu naměřeném na instalovaném odpočtovém elektroměru v rozvodně objektu Perla za cenu vypočtenou dle fakturace od dodavatele el. energie s přírůžkou 10 % na ztráty transformační a v rozvodech. K takto stanoveným nákladům na odběr el. energie bude účtováno DPH dle platného právního předpisu .

7.3. Nájemce je dále povinen hradit na účet pronajímatele případně další služby, které bude nájemce užívat spolu s předmětem nájmu dle jejich vyúčtování dodavatelem těchto služeb. Pronajímatel provede vyúčtování nájemci do jednoho měsíce od obdržení fakturace od dodavatelů služeb. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli vyúčtované další služby související s předmětem nájmu do 15 dnů po obdržení vyúčtování od pronajímatele.

7.4. Odvoz a likvidaci odpadu, úklid okolí pronajímatelova objektu si nájemce zabezpečuje a hradí sám.

7.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši stanovené zálohy v případě zvýšení ceny dodavatele služeb nebo na základě vyúčtování záloh. Úprava záloh na poskytované služby spojené s nájmem platí vždy od prvního dne následujícího měsíce po dni doručení písemného oznámení nájemci.

Článek 8.

Práva a povinnosti pronajímatele

8.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude popsáno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.

8.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout, jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy/ například, aby nedošlo k poškození skladovaného materiálu zatékání střechou a byl zajištěn prostor pro příjezd zásobovacích vozidel.

8.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 8.2. této nájemní smlouvy je zejména zabezpečení příslušných technických zařízení sloužících k zajištění dodávky energií tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv tj. není například povinen budovat rozvody technických zařízení dle požadavku nájemce.

8.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

8.5. Pronajímatel nemá povinnost hradit nájemci jakékoliv zhodnocení nemovitosti za dobu jejich užívání pokud se nedohodnou jinak.

článek 9.

Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
- 9.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby spojené s nájmem dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
- 9.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, včetně vybavení, v případě nejasností o rozsahu povinnosti nájemce bude postupováno podle §5 a §6 nařízení vlády č.258/1995 Sb.
- 9.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 9.5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 9.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.
- 9.7. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vstupu k předmětu nájmu a zodpovídá za jejich stav /vchod a okolí pronajatého objektu/.
- 9.8. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení Občanského zákoníku týkajících se občanského soužití a dobrých mravů.
- 9.9. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí je i výslovná specifikace těchto úprav.
- 9.10. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli o své osobě a provozované činnosti po dohodě s pronajímatelem. K umístění jiných reklam či informací na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je zapotřebí předchozího, písemného souhlasu pronajímatele.
- 9.11. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit revize a údržbu el. zařízení umístěných v předmětu nájmu, jež jsou v majetku nájemce, tj. nájemce zodpovídá za stav a připojení spotřebičů umístěných v provozovně na rozvody el. energie a zajistí pravidelné revize a kontroly těchto spotřebičů, což je povinen doložit pronajímateli /správci/.
- 9.12. Nájemce je povinen využívat jen takové rozvody el. energie, které jsou měřeny odpočtovým měřidlem v elektro rozvodně Perly. V případě zjištění, že dochází k neoprávněnému odběru el. energie bez měření má pronajímatel právo na náhradu škody.
- 9.13. Nájemce je povinen na svůj náklad před zahájením provozu zajistit požární posouzení a dle tohoto vybavit pronajaté prostory hasebními prostředky. Toto požární posouzení bude předloženo pronajímateli /správci /.
- 9.14. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu a vyklizený od jeho věcí. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit za každý den prodlení z předáním nebytových prostor po skončení nájmu smluvní pokutu ve výši 100 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

článek 10.

Podnájem a užívání

- 10.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo užívání jiné osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 10.2. Nedodržením ustanovení čl.10.1. vzniká pronajímateli právo písemně vypovědět tuto smlouvu. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta 1 měsíc, která počíná plynout od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
- 10.3. V případě, že nájemce bude využívat k provozování předmětu své činnosti i jiné nebytové prostory v čp. 64, než prostory výše uvedené v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 1 měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi, tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

článek 11.

Souhlas vlastníka

11.1. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v této smlouvě byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od 31.10.2011 do 16.11.2011. K uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor dala Rada města Ústí nad Orlicí souhlas podle ustanovení § 102 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů dne 21.11.2011 usnesením č. 915/2011.

článek 12.

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 12.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1.1.2012.
- 12.2. Tato smlouva může být změněna pouze písemnými oboustranně podepsanými a číslovanými dodatky.

12.3. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

12.4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce a Město Ústí nad Orlicí a dva správce DÉMOS, spol. s r.o.

V Ústí nad Orlicí dne 29. 11. 2011



za nájemce – Vladimír Pecháček



za pronajímatele – DÉMOS, spol. s r.o. Ing. Jaroslav Lukáš

UO.SPORT s.r.o.
Jídelna Perla 01, Lochmanova 64
562 01 Ústí nad Orlicí
IČ: 27555615 DIČ: CZ27555615
tel.: 465 712 204



Chodská 1115
562 06 Ústí nad Orlicí
tel.: 465 525 820
IČ: 49810707
DIČ: CZ49810707

