

TEHOS s.r.o.
tř. T. Bati 1255
765 02 OTROKOVICE
tel.: 57 792 81 50

S M L O U V A
č. 363/09/09

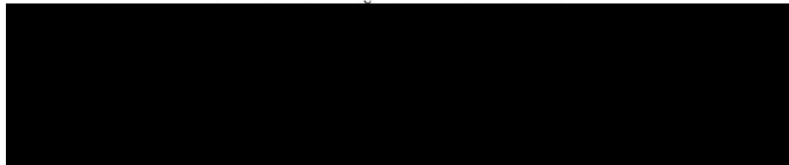
o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,
uzavřená podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
v platném znění, mezi:

Pronajímatelem: Město Otrokovice,
se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice
IČ: 00284301
není plátee DPH

zastoupeným: TEHOS s.r.o.
se sídlem: tř. T. Bati 1255, 765 02 Otrokovice
IČ: 60731729
DIČ: CZ60731729
zápis v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 17511
za kterou je oprávněn jednat ve věcech smlouvy její ředitel



Nájemcem: Obchodní název: Jana Býmová
místo podnikání: J. Jabůrkové 1404, 765 02 Otrokovice
IČ: 75701464
DIČ: ---



v tomto znění:

čl. I
Předmět nájmu

1. Pronajímatelem pronajímá na základě usnesení RMO č. 436/08/04 ze dne 23.8.2004 výše uvedenému nájemci do dočasného užívání nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 1342, nám. 3. května. Otrokovice, o celkové výměře **60,55 m²** (dále jen nebytové prostory).
2. Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

čl. II
Účel nájmu

1. Nebytové prostory dle čl. I odst.1 bude nájemce využívat k účelu: **mateřské centrum.**
2. Nájemce potvrzuje, že pronajímané nebytové prostory a jejich stav jsou mu známy a že vyhovují smluvnímu účelu užívání.
3. Nájemce dále potvrzuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby pronajímané nebytové prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele.

čl. III
Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a je uvedena ve výpočtovém listu.
2. Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Vyúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Podle předchozích ustanovení a podle údajů uvedených ve výpočtovém listu se stanovuje roční úhrada nájemného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené ve výši celkem Kč 57 268,--
4. Čtvrtletní předpis úhrady nájemného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši Kč 14 317,--
5. **Čtvrtletní úhrady nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 5.kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, k.s. 308, v.s. 7003, spec. s. 363.**
6. V případě, že nebytový prostor je předán nájemci v průběhu roku, je úhrada podle článku III odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po převzetí nebytového prostoru či podpisu nájemní smlouvy.
7. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15ti dnů po doručení vyúčtování.
8. V souvislosti s cenovým vývojem, inflací, změnou dalších podmínek a nebo pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za nájemné, nebo za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za pronájem a výši záloh na služby.
9. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění. Výše úroku činí dvojnásobek roční diskontní sazby, stanovené ČNB, která je platná k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.

čl. IV
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1.7.2009** na dobu **neurčitou.**
2. Každá ze smluvních stran ji může vypovědět ve smyslu ustanovení § 10 a 12 zákona 116/1990 Sb. v platném znění.

3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
4. Neuhrazení nájemného v termínu dle čl. III, odst. 5 je důvodem k okamžité výpovědi smlouvy.
5. Nebytové prostory je nájemce povinen předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Pokud při skončení nájmu nebudou nebytové prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli majetkovou sankci ve výši Kč 500,-- za každý den prodlení.

čl. V

Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním nebytových prostor (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení nebyt. prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků.
Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou nebytové prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
 - a) Oznamit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
 - b) Udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
 - c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
 - d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
 - e) Nájemce je povinen umožnit přístup do objektu podle § 665 odst. 1 a § 692 odst. 3 Občanského zákoníku.
 - f) Podle platných právních předpisů o Požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přílehlé nebytové prostory.
 - g) Nájemce je povinen uklízet chodník přilehlý k pronajímaným prostorům, a z tohoto chodníku odstraňovat napadaný sníh, případně náledí.
3. **Nájemce je oprávněn:**
 - a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
 - b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

čl. VI

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních:

1. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TUV bude prováděno 1x ročně dle vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb., v platném znění.
 - b) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1x ročně. Skutečně naběhlé náklady vztahující se k zálohám budou rozděleny dle užívané plochy mezi všechny nájemce nebytových prostor v objektu K3, který je ve správě TEHOS s.r.o. Otrokovice.
 - c) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
 - d) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady u TSO dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
2. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
3. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje provoz a údržbu vodoměrů a jejich cejchování výměnným způsobem a umožní pronajímateli přístup k jejich kontrole a k odečtu. (Cejchování vodoměrů - teplá voda - 4 roky, studená voda - 6 roků).
4. Při výměně nebo při cejchování vodoměrů je nájemce povinen nahlásit pronajímateli konečný a počáteční stav na měřidlech.
5. Nájemné bude každoročně upraveno o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku ČSÚ.
6. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných nebytových prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu nebude nájemce požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.
8. Písemnosti pronajímatele, určené nájemci, se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenu posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.

čl. VII

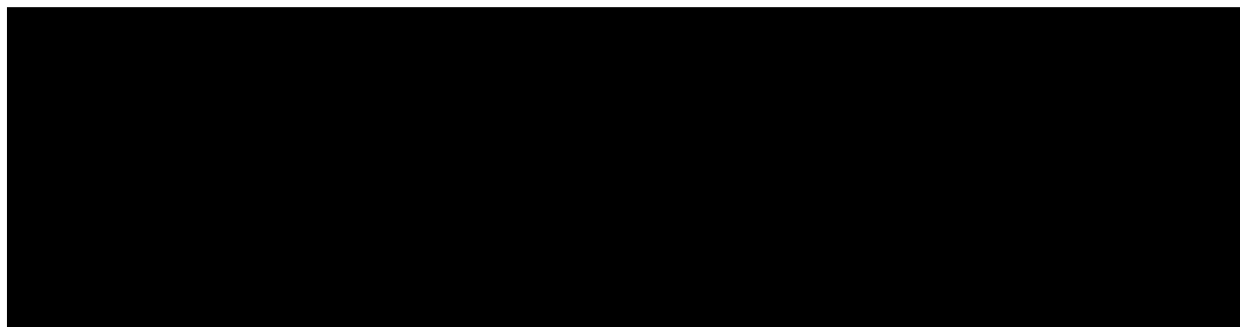
Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění a předpisy souvisejícími a dále příslušnými ustanoveními obchodního, příp. občanského zákoníku.
3. Smlouva se vystavuje ve 2 stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. IV).
5. Tato smlouva zcela ruší a nahrazuje smlouvu č. 363/09/04d ze dne 30.6.2008.

čl. VIII
Prohlášení svobodné vůle

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Otrokovicích dne 30.6.2009



- Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání nebyt. prostor a výpočet přepočtené otopné plochy
- Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Výpočet úhrady nájemného za užívání nebytových prostor

Místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	počet míst.	Účelovost	koef.	užívaná plocha /m²/	cena 1 m²/rok	
1.	1	Prodejna	1,3	60,55	469,--	28 397,95
Celkem základní nájemné za užívání nebytových prostor					60,55	28 397,95 zaokr.: 28 396,--

Výpočet přepočtené otopné plochy

prodejna $1,3 \times 60,55 = 78,72$
 Přepočtená otopná plocha celkem: 78,72 zaokr.: 78,70 m²

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	19 020,--
Záloha na dodávku TUV	600,--
Záloha na vodné - stočné	792,--
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	3 600,--
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	744,--
Fond údržby	1 596,--
Podíl nákladů za výtah	2 520,--
Celkem zálohy na služby spojené s užíváním nebyt. prostor	28 872,--

R o č n í	úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	57 268,--
Č t v r t l e t n í	úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	14 317,--