

## SMLOUVA č. 453/05/13

**o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,**  
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor  
v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Pronajímatelem:** město Otrokovice,  
se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice  
IČ: 00284301  
DIČ: CZ00284301

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 jednatel  
Ing. Tomáš Morys

tel.: 577 66 2300  
fax: 577 66 2309

**Nájemcem:** Obchodní název: Martin Ručka  
místo podnikání: Wolkerova 9491, 765 02 Otrokovice  
IČ: 41587626  
DIČ: CZ6108060673  
Bankovní spojení: KB, a.s.  
č. ú.: 86-2273670287/0100  
tel.: 577 926 984, 604 463 256  
e-mail: rucka.martin@seznam.cz

**v tomto znění:**

### čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatele pronajímá výše uvedenému nájemci do dočasného užívání nebytové prostory o celkové výměře **49,29 m<sup>2</sup>** nacházející se v přízemí domu **č.p. 1466**, nám. 3. května, Otrokovice, na stavební parcele č. 3057/1 v k. ú. Otrokovice, a to prodejnu – 39,61 m<sup>2</sup>, chodbu – 2,42 m<sup>2</sup>, sklad – 2,34 m<sup>2</sup>, úklidový prostor – 1,44 m<sup>2</sup>, sociální zařízení – 1,40 m<sup>2</sup>, umývárnu 2,08 m<sup>2</sup> (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 této smlouvy bude nájemce využívat k účelu: **prodejna klenotů a hodin, opravna šperků a zlatnická dílna.**
2. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (obor činnosti – velkoobchod a maloobchod, broušení technického a šperkového kamene, umělecko-řemeslné zpracování kovů) a dále zlatnictví a klenotnictví.
3. Nájemce potvrzuje, že pronajímané nebytové prostory a jejich stav jsou mu známy, a že vyhovují smluvnímu účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje, 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 nájmného

1. Výše nájmného 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 nájmného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené ve výši celkem **Kč 78 148,--**.
4. Čtvrtletní předpis úhrady nájmného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **Kč 19 537,--**.
5. **Čtvrtletní úhrady nájmného a záloh za poskytované služby jsou splatné 5.kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Platby poukazuje nájemce na základě této nájmní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, k.s. 308, v.s. 7003, spec. s. 453.**
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 podpisu nájmní 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 nájmné, 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 nájmné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

#### čl. IV Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1.5.2013** na dobu **neurčitou**.
2. Každá ze smluvních stran ji může vypovědět ve smyslu ustanovení § 10 a 12 zákona 116/1990 Sb.
3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato lhůta platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby za čtvrtletí déle než 1 měsíc v prodlení, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní lhůta je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Nebytové prostory je nájemce povinen po skončení nájmu vyklidit a 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 smluvní pokutu 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) Oznámit 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) Užívat pronajaté nebytové prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, 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 přilehlé nebytové prostory.
3. **Nájemce je oprávněn:**
  - a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a výhradně 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. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
  - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla bude prováděno 1x ročně dle vyhlášky ministerstva průmyslu a obchodu č. 366/2010 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 372/2001 Sb., v platném znění
  - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1x ročně. Spotřeba bude měřena odpočtovým vodoměrem.
  - c) Dodávku el.energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
  - d) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
4. 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).
5. Při výměně nebo při cejchování vodoměrů je nájemce povinen nahlásit pronajímateli konečný a počáteční stav na měřidlech.
6. Nájemce umožní pronajímateli přístup ke kontrole a k odečtu vodoměru studené vody.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat.
8. 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.
9. 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, ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu.
10. 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 doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
11. Nájemce se zavazuje neumísťovat, neprovozovat a neumožnit v pronajatých nebytových prostorách provozování výherních hracích přístrojů, interaktivních videoloterijních terminálů a jiných obdobných technických herních zařízení umožňujících interaktivní hraní her s peněžitými sázkami ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách v platném znění. Porušení tohoto ustanovení smlouvy je důvodem k výpovědi smlouvy ze strany pronajímatele. Výpovědní lhůta činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

12. Nájemce předloží před podpisem smlouvy pronajímateli doklady potvrzující, že nájemce nemá vůči České správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
13. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy uhradit pronajímateli na účet uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy finanční kauci ve výši čtvrtletního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **19 537,-- Kč**. Tuto kauci použije pronajímatel k dorovnání dlužného nájemného a záloh za poskytované služby, pouze v případě, že nájemce nebude plnit závazek vyplývající z odst. 5, čl. III. této smlouvy. Při ukončení nájemního vztahu, v případě, že tato kauce nebude využita k dorovnání dlužného nájemného, pronajímatel celou kauci, případně její část, neprodleně převede na účet nájemce.

#### 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. a předpisy souvisejícími a dále příslušnými ustanoveními obchodního, příp. občanského zákoníku.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. IV).
5. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu, včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob, které nejsou její smluvní stranou a nejsou ani statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu smluvní strany.
6. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 07.02.2013 do 25.02.2013.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 22.04.2013 usnesením č. RMO/263/04/13.

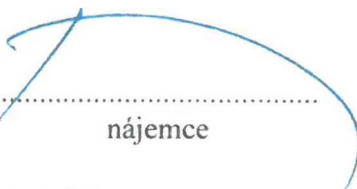
#### čl. VIII Prohlášení svobodné vůle

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a 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 26.04.2013

**TEHOS** s.r.o.  
tř. Tomáše Bati 1255  
765 02 OTROKOVICE  
tel.: 577 652 317

  
.....  
pronajímatel

  
.....  
nájemce

- 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 /m <sup>2</sup> /	cena 1 m <sup>2</sup> /rok	
1.	1	prodejna	1,3	39,61	1 200,--	47 532,--
2.	1	chodba	1,0	2,42	1 200,--	2 904,--
3.	1	sklad	0,75	2,34	1 200,--	2 808,--
4.	1	úklid	0,75	1,44	1 200,--	1 728,--
5.	1	WC	0,75	1,40	1 200,--	1 680,--
6.	1	umývárna	1,0	2,08	1 200,--	2 496,--
<b>Celkem základní nájemné za užívání nebytových prostor</b>				<b>49,29</b>		<b>59 148,--</b>

**Výpočet přepočtené otopné plochy**

prodejna	1,3	x	39,61	=	51,49
chodba	1,0	x	2,42	=	2,42
sklad	0,75	x	2,34	=	1,755
úklid	0,75	x	1,44	=	1,08
WC	0,75	x	1,40	=	1,05
umývárna	1,0	x	2,08	=	2,08

-----  
**Přepočtená otopná plocha c e l k e m: 59,88 zaok. 59,90 m<sup>2</sup>**

**H O S** s.r.o.  
 láše Bati 1255  
 OTROKOVICE  
 577 662 317

.....  
 pronajímatel

.....  
 nájemce

**Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor**

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	15 000,--
Záloha na dodávku TUV	
Záloha na dodávku el. energie	
Obstaravatelské služby	
Záloha na vodné - stočné	4 000,--
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	
Podíl nákl. za úklid spol. prostor v domě zajišťuje-li je pronajímatel	
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	
Fond údržby	
Podíl nákladů za výtah	
Spol. pojištění objektu	
<b>Celkem zálohy na služby spojené s užíváním nebyt. prostor</b>	<b>19 000,--</b>

<b>R o č n í</b> úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>78 148,--</b>
<b>Č t v r t l e t n í</b> úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>19 537,--</b>

**TEHOS** s.r.o.  
tř. Tomáše Bati 1255  
765 02 OTROKOVICE  
tel.: 577 662 317

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce