SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

na dobu neurčitou

uzavřená ve smyslu zákona 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění platných novel

Článek I.
Smluvní strany

Pronajímatel: **Město Rýmařov, nám. Míru 1, 795 01 Rýmařov, zastoupené starostou Ing. Petrem Kloudou**

Nájemce: **Ngo Xuan Cuong** rodné číslo: [redacted]
Bytem : [redacted], 792 01 Bruntál Ičo : 46152059

Článek II.
Předmět nájmu, užívací oprávnění

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník přenechává nájemci do užívání tuto nebytovou jednotku v ulici Radniční čís. ori. 2-6 v Rýmařově.
Nebytové prostory se nacházejí v přízemí.
Pronajímá se na základě usnesení RM č. 600/18/03 ze dne 06.10.2003

1) hlavní funkční plochy

sklad	8.02 m2
sklad levý	17.76 m2
sklep-sklad	39.26 m2
prodejna	380.72 m2
kancelář	24.01 m2
kancelář	12.94 m2
sklad pravý	47.70 m2
t.j. celkem hlavní plochy	530.41 m2

2) pomocné nebytové prostory (příslušenství)

sprcha	1.81 m2
sprcha	1.86 m2
WC	0.82 m2
chodbička před WC	1.30 m2
chodba	8.01 m2
úklidová místnost	1.45 m2
WC + chodbička	1.87 m2
výtah	2.00 m2
strojovna	3.00 m2
umývárna	7.99 m2
chodba mezi sklady	14.82 m2
t.j. celkem pomocné nebytové prostory	44.93 m2

2. Nebytovou jednotku je nájemce oprávněn používat pouze jako prodejnu potravin.
Změna způsobu užívání je přípustná pouze dohodou s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.

3. Nájemce nesmí přenechat žádnou ze součástí nebytové jednotky do podnájmu jiné osobě a to ani bezúplatně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. K přizpůsobení prostor svým potřebám je nájemce oprávněn provádět v nebytové jednotce pouze úpravy nepodléhající ohlašovací povinnosti stavebnímu úřadu včetně zřízení poplašného a zabezpečovacího zařízení. Tyto úpravy provede na svůj náklad.

5. Stavební úpravy, změny dispozice nebytové jednotky a podobné úpravy podléhající ohlášení stavebnímu úřadu, jsou přípustné pouze s předběžným projednáním s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.

6. Nájemce uzavírá svým jménem smlouvy na dodávky energie, vody a další dodávky a služby, související s užíváním nebytové jednotky ve všech případech, kdy je technicky proveditelné jejich samostatné měření nebo stanovení pro nebytovou jednotku a nese tyto náklady ze svých prostředků.

7. Náklady na služby, kde na nájemce připadá podíl z těchto nákladů, daný podílem ploch nebytové jednotky na celkové ploše objektu, vyúčtuje pronajímatel nájemci způsobem a v termínech, které jsou obvyklé při vyúčtování těchto nákladů v rámci domovního a bytového majetku města Rýmařova. Na tyto náklady bude nájemce poskytovat pronajímateli zálohy dohodnuté ve článku III./3.

8. V najaté nebytové jednotce plní nájemce na svůj náklad povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů.

Článek III.
Nájemné, zálohy na služby

1. Roční sazba nájemného činí:

Celková částka ročního nájemného za nebytovou jednotku podle ploch včetně vybavení
dle čl. II./1 činí 591600.00 Kč

Nájemné za každý i započatý měsíc tedy činí 49300.00 Kč

2. Částka nájemného dle předchozího bodu má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Městská rada Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem nebytových prostor. Pro budoucí úpravy výše nájemného a záloh na služby bude výpočtový list úhrad za užívání nebytových prostor, který bude potvrzen oprávněným zástupcem nájemce.
Nájemce se zavazuje nové sazby nájemného formou výpočtového listu k této smlouvě na výzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.

3. Výše záloh na služby, které budou pronajímatelem vyúčtovány dle ustanovení čl. II./7, se stanoví měsíčně 1000 Kč

4. Splatnost úhrady nájemného a záloh na služby se stanoví

čtvrtletně ve výši 150900 Kč 3 měsíce předem, vždy k prvnímu dni v měsíci pro dané následující období

(třetí kvartál 2004 bude hrazen v měsíčních splátkách 50300 Kč do 10.dne příslušného měsíce)

Úhrada bude prováděna na běžný účet správce domovního majetku města číslo 4905-771/0100 u Komerční banky Bruntál složenkou nebo převodním příkazem. Variabilní symbol úhrady 31110.

5. Výše úroků z prodlení činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.

[redacted]

Městský úřad
795 01 Rýmařov

Článek IV.
Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem 01.06.2004. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou.
   Ukončení tohoto nájmu je přípustné dohodou ke kterémukoliv datu nebo výpovědí jedné ze smluvních stran s uvedením důvodu nebo bez uvedení důvodu.
   Výpověď i dohoda musí být provedeny písemnou formou. Kromě těchto důvodů skončí nájem ještě v případě, že dojde ke zničení nebytové jednotky nebo zanikne nájemce smrtí fyzické osoby (dědicové do 30 dnů neoznámí pronajímateli, že v nájmu pokračují) nebo zánikem jako právnická osoba. V těchto případech nájem skončí dnem, kdy k události došlo.

2. Pronajímatel může dát výpověď s uvedením důvodu:
   a) užívá-li nájemce nebytovou jednotku v rozporu se smlouvou
   b) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného jednorázově o více než 90 dnů nebo opakovaně (t.j. během kalendářního roku nejméně 3x) o 10 až 30 dnů
   c) nájemce poskytl část nebytové jednotky bez písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu
   d) nájemce bez předchozího písemného schválení pronajímatelem provedl stavební úpravy v nebytové jednotce nebo objektu
   e) nájemce hrubě nebo opakovaně (t.j. během kalendářního roku nejméně 3x) přes písemné upozornění poruší obecně závazné zásady veřejného klidu a pořádku nebo některou povinnost, ke které se zavázal touto smlouvou
   f) nájemce odmítne podepsat dodatek nájemní smlouvy o nové výši nájemného s termínem účinnosti a podle sazeb vyhlášených městskou radou
   g) dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, ve které je nebytová jednotka umístěna, z důvodu vydání oprávněné osobě nebo prodejem
   h) nebytová jednotka se stane z důvodu nezaviněných pronajímatelem nepoužitelná pro účel, k němuž byla pronajata.

   V těchto případech se stanoví výpovědní lhůta 3 měsíce. Počítá se od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

3. Nájemce může dát výpověď s uvedením důvodu:
   a) pronajímatel hrubě poruší povinnosti z této smlouvy, zejména zaviní nezpůsobilost nebytové jednotky k jejímu využívání nájemcem dohodnutým způsobem nebo neplní přes písemné upozornění služby, jejichž poskytováním je užívání nebytové jednotky spojeno
   b) nebytová jednotka se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilou k smluvnímu využití
   c) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytovou jednotku pronajal.

   V těchto případech se stanoví výpovědní lhůta 3 měsíce. Počítá se od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

4. V případě podání výpovědi pronajímatelem bez uvedení důvodu stanoví se s přihlédnutím k oprávněným zájmům nájemce výpovědní lhůta 1 rok.
   Tato lhůta se počítá od 1.1. následujícího měsíce po doručení výpovědi.

5. V případě podání výpovědi nájemcem bez uvedení důvodu stanoví se s přihlédnutím ke lhůtám nutným pro zajištění náhradního využití nebytové jednotky výpovědní lhůta 1 rok.
   Tato lhůta se počítá od 1.1. následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Článek V.
Vyklizení a předání prostor

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostory nebytové jednotky pronajímateli vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které oprávněně v nebytové jednotce provedl.

2. Nájemce předá prostory pronajímateli v den, kdy končí nájem, nejpozději však do 15 dnů po ukončení nájmu. Nevyklizení a nepředání prostor v den ukončení nájmu v žádném případě nezakládá právní stav pokračování nájmu a to ani v případě, že pronajímatel tento stav dočasně strpí.

3. Pro případ, že dojde k ukončení nájmu a prostory nebytové jednotky nebudou vyklizeny a uvolněny ani ve lhůtě do 15 dnů po skončení nájmu, vyslovuje nájemce v souladu s ustanovením § 742 a následujících občanského zákoníku o jednatelství bez příkazu pronajímateli souhlas s tím, aby prostory nebytové jednotky po této lhůtě otevřel, majetek nájemce na jeho náklad uložil na náhradním místě a zajistil a na náklad nájemce provedl případné nezbytné opravy prostor, jejichž provedení by jinak příslušelo nájemci.

Článek VI.
Ostatní ujednání

1. Správu domovního majetku vykonává pro pronajímatele organizace Byterm Rýmařov se sídlem v Rýmařově, Palackého 11. Správce je oprávněn provádět vůči nájemci všechny úkony za pronajímatele s vyjímkou aktů, vyhrazených statutárnímu zástupci města Rýmařova.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytovou jednotku v provozuschopném stavu a na svůj náklad provozuschopnost nebytové jednotky udržovat.

3. Nájemce je povinen hradit ze svých prostředků náklady na údržbu a opravy nebytové jednotky, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním, revize energetických rozvodových sítí, servis a opravy vestavěného zařízení nebytové jednotky.

4. Pojištění objektu, ve kterém je umístěna nebytová jednotka, proti živelným pohromám, požáru a škodám způsobeným vodou provádí svým jménem a na svůj náklad pronajímatel.
   Nájemce je oprávněn na svůj náklad a svým jménem uzavřít jakékoliv další pojistné smlouvy k ochraně svého majetku a předmětu své činnosti v nebytové jednotce.

5. Nájemce je povinen do 5 dnů oznámit pronajímateli škody na pronajatém majetku, vzniklé provozem nebo pojistnou událost, na kterou se vztahuje pojištění objektu vlastníkem.

6. Nájemce je povinen na požádání umožnit pronajímateli přístup do všech prostor nebytové jednotky za účelem kontroly způsobu užívání jednotky, udržování pořádku a bezpečnostních protipožárních předpisů a zajištění stavu a potřeby údržby nebytových prostor a jejich vybavení.

. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti.

8. V případě, že provozní doba v nebytové jednotce bude zasahovat do doby nočního klidu (mezi 22. a 6. hodinou), stanoví nájemce provozní dobu podle požadavků Městského úřadu Rýmařov a bude dodržovat opatření k omezení nepřípustného hluku vzniklého v době nočního klidu tímto provozem.

9. Ostatní práva a povinnosti obou stran, které nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními zákona 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění platných novel a ustanovení občanského zákoníku.

10. Nájemce je povinen bez průtahů odstraňovat závady ve schůdnosti chodníků, přilehlých k pronajaté nemovitosti, pokud tyto závady vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem

Článek VII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy jsou srozumitelná a určitá, byla dohodnuta svobodně za rovných podmínek a odpovídají jejich vůli.

.. Strany souhlasí, že dodatek smlouvy o změně výše nájemného dle článku III./2 může mít formu propočtu na samostatném výpočtovém listu, potvrzeném oběma stranami.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá strana obdrží jedno vyhotovení.

4. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

V Rýmařově dne 31.05.2004

[redacted]

MĚSTO
RÝMAŘOV
795 01

razítko a podpis pronajímatele
Ing. Petr Klouda
starosta Města Rýmařova

[redacted]

podpis nájemce