

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí v katastrálním území Strakonice, obci Strakonice: pozemku parc.č. st. 168/1, jehož součástí je stavba č.p. 141, obč. vybavenost na Velkém náměstí ve Strakonících I (dále jen obchodní dům Maják nebo jen „obchodní dům“).

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání ve výše uvedené budově, a to prostory umístěné v přízemí obchodního domu Maják o výměře 58 m² situované vlevo od vstupu do objektu, dále 1 místnost skladu o výměře 9 m² se vstupem naproti výtahu, (tato místnost bude na základě souhlasu SÚ MÚ využívána jako přípravná a sklad zmrzliny), to vše včetně příslušenství, které bude užíváno společně s dalšími nájemci obchodního domu - WC a chodby v přízemí, přesné umístění prostor je vyznačeno na plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Přístup a příjezd k obchodnímu domu je zajištěn z veřejné komunikace z Velkého náměstí a dále na základě věcného břemene chůze a jízdy zřízeného smlouvou vloženou do katastru nemovitostí pod čj. V-5572/2005-307 přes pozemek parc. č. st. 168/2 v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2376-198/2005 vyhotoveným Geoteka s.r.o. (přístup průjezdem přes Základní uměleckou školu z ul. Kochana z Prachové).

2. Po splnění podmínek stanovených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, pronajímatel přenechává za úplaty nájemci předmět nájmu, aby ho ve stanovené době užíval.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem provozování obchodní činnosti - prodej oblečení Alpine Pro a prodej zmrzliny.

4. Nájemce si je plně vědom stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, prohlašuje, že předmět nájmu vyhovuje jeho záměrům, a v tomto stavu jej přebírá.

5. Předmětem nájmu je dodávka služeb (dodávka vody, vytápění, el. energie atd.) viz bod III.7.

6. Nájemce bere na vědomí, že v budově budou provozovat svoji činnost další nájemci, např. cvičení, provozování bankovní pobočky, apod.. Nájemce dále bere na vědomí, že další nájemci budou provádět stavební úpravy pronajatých prostorů, s čímž může souviset dočasné částečné omezení provozu nájemce.

Vzhledem k provozování činností dalšími nájemci v OD Maják se nájemce zavazuje oddělit (uzamykatelným způsobem) předmět nájmu od společných prostor (chodby), a to nejpozději do 1.9.2016. Způsob oddělení musí být odsouhlasen pronajímatelem.

II.

Doba nájmu

1. Tento nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2016.

Tuto smlouvu je možné vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, jež začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že je ze strany pronajímatele dáвана výpověď z důvodu neplacení nájemného, činí výpovědní doba 1 měsíc.

2. Nájemní poměr touto smlouvou založený je možné ukončit dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a to ve výši 120.000,- Kč/ročně, slovy jednostodvacettisíckorunčeských a je splatné v měsíčních splátkách. Ke sjednanému

nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši.

2. Inflační doložka

a) S účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku, bude uplatňována nová výše nájemného s ohledem na míru inflace za předcházející rok (za míru inflace je považována míra inflace měřená indexem růstu spotřebitelských cen vyhlášená Českým statistickým úřadem, v případě, že by tento index přestal být zveřejňován, použije se nejbližší podobný index odrážející inflační nárůst), kdy nová výše nájemného se stanoví dle následujícího vzorce:

$$N_n = N_p + \frac{N_p \times 365 \times I_k}{36\,500}$$

- N_n nová výše nájemného /v Kč/
- N_p výše nájemného za předcházející rok /v Kč/
- I_k inflační koeficient /v %/

b) Pronajímatel je oprávněn uplatnit inflační koeficient i v nižší, než ČSÚ vyhlášené výši.

c) Pronajímatel vypočte novou výši nájemného za příslušný kalendářní rok dle shora uvedeného vzorce a písemně ji sdělí nájemci. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli rozdíl mezi stávající výší nájemného a novou výší nájemného za období od 1.1. nejpozději do 60 dnů ode dne písemného sdělení pronajímatele.

d) V případě, že se pronajímatel rozhodne nevyužít svého práva na zvýšení nájemného za příslušný kalendářní rok, případně nevyužít tohoto práva v plném rozsahu (inflační koeficient uplatní v nižší než ČSÚ vyhlášené výši), oznámí toto své rozhodnutí nájemci ve lhůtě do 30. června příslušného kalendářního roku.

3. Jednotlivé měsíční splátky nájemného je nájemce povinen platit měsíčně předem na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktury jsou splatné nejpozději do 5. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1768038/0300, vedený ČSOB a.s., pobočkou Strakonice. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu za odpovídající jednotlivé měsíční splátky nájemného a doručit tuto fakturu nájemci nejpozději 10 dnů před dnem splatnosti podle věty první. Faktura se považuje za řádně doručenu okamžikem jejího odeslání nájemci. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti vyžadované právními předpisy pro daňový doklad.

4. Pro účely uplatnění DPH je nájem poskytován formou dílčích plnění ve smyslu zákona o DPH (zák. č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Dílčím plněním je nájem poskytnutý v dílčím období. Dílčím obdobím je kalendářní měsíc. Základem pro uplatnění DPH je měsíční splátka nájemného tak, jak je definována v čl. III.1 této smlouvy.

5. Nájemné na měsíc srpen 2016 ve výši 10.000,- Kč + DPH bude uhrazeno na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem po podpisu této smlouvy, a to nejpozději do termínu splatnosti uvedeného na vystavené faktuře.

6. V případě prodlení nájemce s placením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle vl. nařiz. 351/2013 Sb. v platném znění.

7. K nájemnému se dle bodu 3. platí navíc na účet správce objektu Technických služeb Strakonice s.r.o. níže uvedené zálohy na služby:

- voda (vodné, stočné, srážková voda) – záloha ve výši 750,- Kč/čtvrtletně
- vytápění - záloha ve výši 6.000,- Kč/čtvrtletně
- elektrická energie – záloha ve výši 7.500,- Kč/čtvrtletně.

Zálohy na služby bude nájemce hradit čtvrtletně na níže uvedený účet správce objektu Technických služeb Strakonice s.r.o. a to vždy do 5. dne prvního měsíce ve čtvrtletí:

- bankovní spojení: ČSOB a.s., Strakonice, číslo účtu: 111471921/0300.

8. Poměrná část zálohy na služby za období od 1.8.2016 do 30.9.2016 v celkové výši 9.500,- Kč (z toho voda 500,- Kč, vytápění 4.000,- Kč a el. energie 5.000,- Kč), bude uhrazena na účet správce objektu, a to nejpozději do 5.8.2016.

Rozúčtování spotřeby tepla:

Vlastník nemovitosti Město Strakonice vybaví budovu přístroji registrujícími dodávku tepelné energie nebo zařízeními pro rozdělování nákladů na vytápění. Jelikož vnitřní rozvod tepla vstupuje do nebytových prostor v několika místech, bude stanoveným pracovním měřidlem určeným k měření tepla indikátor instalovaný na každém otopném tělese v budově.

Cena tepla bude stanovena samostatnou kalkulací ceny s uvedením dalších nákladů vynaložených na provoz (cena tepla od dodavatele + poměrná el.energie VS, poměrná spotřeba vody VS, poměrné mzdy obsluhy VS , poměrné režijní náklady).

9. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje správce objektu TS Strakonice s.r.o. každoročně nájemci nejpozději do 30.4. a ve lhůtě do 31.8. bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

10. Výši záloh za ceny služeb je správce objektu TS Strakonice s.r.o. oprávněn jednostranně každoročně v průběhu roku zvyšovat na základě zvýšení cen od primárních dodavatelů, příp. na základě zvýšené spotřeby.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje :

- předat předmět nájmu nájemci a udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu stanoveným v čl. I odst. 3 této smlouvy a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce.

- po oznámení potřeby oprav dle čl. IV. odst. 2 písm. d) této smlouvy, obstarat bez zbytečného odkladu provedení těchto oprav tak, aby došlo k co nejmenšímu možnému omezení v užívání předmětu smlouvy nájemcem,

2. Nájemce se zavazuje :

a) využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel a dát ho do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

b) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup k předmětu nájmu,

c) zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady, jedná se zejména o drobné opravy zahrnující opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otvírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří).

Nájemce je povinen, provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět nájmu alespoň ve stavu, v jakém byl nájemci předán.

d) nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci,

e) služby spojené s nájmem hradit na vlastní náklady (el. energie, voda, vytápění) - viz. čl. III.7 této smlouvy,

f) zajišťovat pravidelně revize elektro v pronajatém prostoru dle platných předpisů, jedno vyhotovení originálu revize odevzdat vždy na město Strakonice nejpozději do 1 měsíce od provedení revize,

g) plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které jsou předmětem nájmu, osobou zodpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany dle této smlouvy je p. Karel Krejčík,

h) dodržovat provozní řád budovy Velké náměstí 141, Strakonice, který bude zpracován ve spolupráci pronajímatele, správce objektu a nájemců uvedeného objektu, a který bude řešit např. přístup nájemců do budovy, úklid společných prostorů, atd.

i) veškeré změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele, tyto změny musí být písemně odsouhlaseny před jejich vlastním uskutečněním pronajímatelem na základě nájemcem jednoznačně specifikované konkrétní změny (např. projektovou dokumentací), v případě porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každé porušení. Provedení případných úprav bude nájemce konzultovat s investičním technikem města a na Stavebním úřadu MÚ Strakonice.

Nájemce zajistí stavební úpravy předmětu nájmu schválené Radou města Strakonice a SÚ MÚ Strakonice na vlastní náklady. Tyto úpravy zůstanou po skončení nájmu ve vlastnictví pronajímatele. Při ukončení nájmu nebudou provedené úpravy žádným způsobem kompenzovány, ani pokud těmito úpravami došlo ke zhodnocení předmětu nájmu.

Pokud pronajímatel do 30 dnů od počátku výpovědní doby nájemci neoznámí, že trvá na odstranění provedených úprav předmětu nájmu, je nájemce oprávněn tyto změny resp. úpravy předmětu nájmu k okamžiku vyklizení předmětu nájmu zachovat, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě porušení povinnosti odstranit změny a úpravy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každé porušení.

j) nájemce zajistí na své náklady příp. stavební úpravy a změnu v užívání části stavby, např. u místnosti o výměře 9 m² v přízemí objektu se vstupem naproti výtahu, která bude využívána jako přípravná a sklad zmrzliny na základě souhlasu Stavebního úřadu MÚ Strakonice. Při ukončení nájmu uvede nájemce tuto místnost stavebně i její způsob využití na své náklady do původního stavu.

k) předat předmět nájmu pronajímateli po skončení nájmu ve stavu obvyklém běžnému opotřebení; v případě porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

l) nájemce je povinen předat vyklizený předmět nájmu zpět pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany podepíší předávací protokol, který popíše stav předmětu nájmu, a potvrdí řádné předání předmětu nájmu pronajímateli.

V případě, že bude předmět nájmu poškozen nebo jeho stav nebude odpovídat obvyklému opotřebení ve srovnání se stavem při podpisu této smlouvy, je nájemce povinen nahradit škody vzniklé pronajímateli v důsledku takového závadného stavu předmětu nájmu.

V případě porušení povinnosti nájemce v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu při ukončení nájemní smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

3. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o změně svých kontaktních údajů uvedených ve smlouvě. Nebude-li takováto (i opakovaná) změna neprodleně písemně oznámena druhé smluvní straně, budou veškeré písemnosti související se smluvním vztahem doručovány na původní adresu uvedenou ve smlouvě, popř. jinou naposledy uvedenou adresu. V případě, že bude i druhý pokus o doručení na poslední známou adresu bezvýsledný, má se za to, že bylo doručeno třetího dne následujícího pro vrácení zásilky jako nedoručitelné zpět odesílateli

4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Strakonice, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za své obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Nájemce rovněž souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

V.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Město Strakonice prohlašuje, že:

-záměr pronajmout nemovitost ve vlastnictví města Strakonice specifikovanou v čl. I. odst. 1., která je předmětem této smlouvy, byl před projednáním v příslušných orgánech města zveřejněn po dobu 15 dnů vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Strakonice
- pronájem předmětu nájmu ve vlastnictví města Strakonice byl schválen Radou města Strakonice pod č. usnesení 2148/2016 ze dne 25.5.2016.

K potvrzení shora uvedených skutečností připojuje svůj podpis starosta (místostarosta) města Strakonice.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V otázkách výslovně smlouvou neupravených se tento vztah řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo bude považováno za neúčinné nebo nevymahatelné, ať už z jakéhokoli důvodu, všechna ostatní ustanovení této smlouvy budou považována a zůstanou platná a vymahatelná v nejširším možném rozsahu. Neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno dohodou smluvních stran takovým ustanovením, které bude svou formou i obsahem v nejvyšší možné míře splňovat účel a smysl neplatného, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.

Skutečnost, že některá ze smluvních stran nevykonala některé z jejích práv, resp. oprávnění podle této smlouvy nebo takové právo nebo oprávnění nevykonala ihned po jejich vzniku, nemůže být vykládána jako vzdání se takového práva nebo nemůže způsobit zánik tohoto práva. Stejně tak nemůže být částečný výkon jakéhokoliv práva podle této smlouvy vykládáno jako překážka výkonu dalších práv nebo dalších částí příslušného práva vzniklého na základě této smlouvy.

2. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky ke smlouvě.

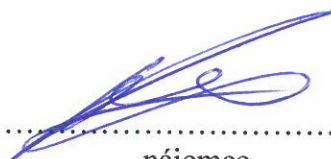
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 paré a nájemce 1 paré.

4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

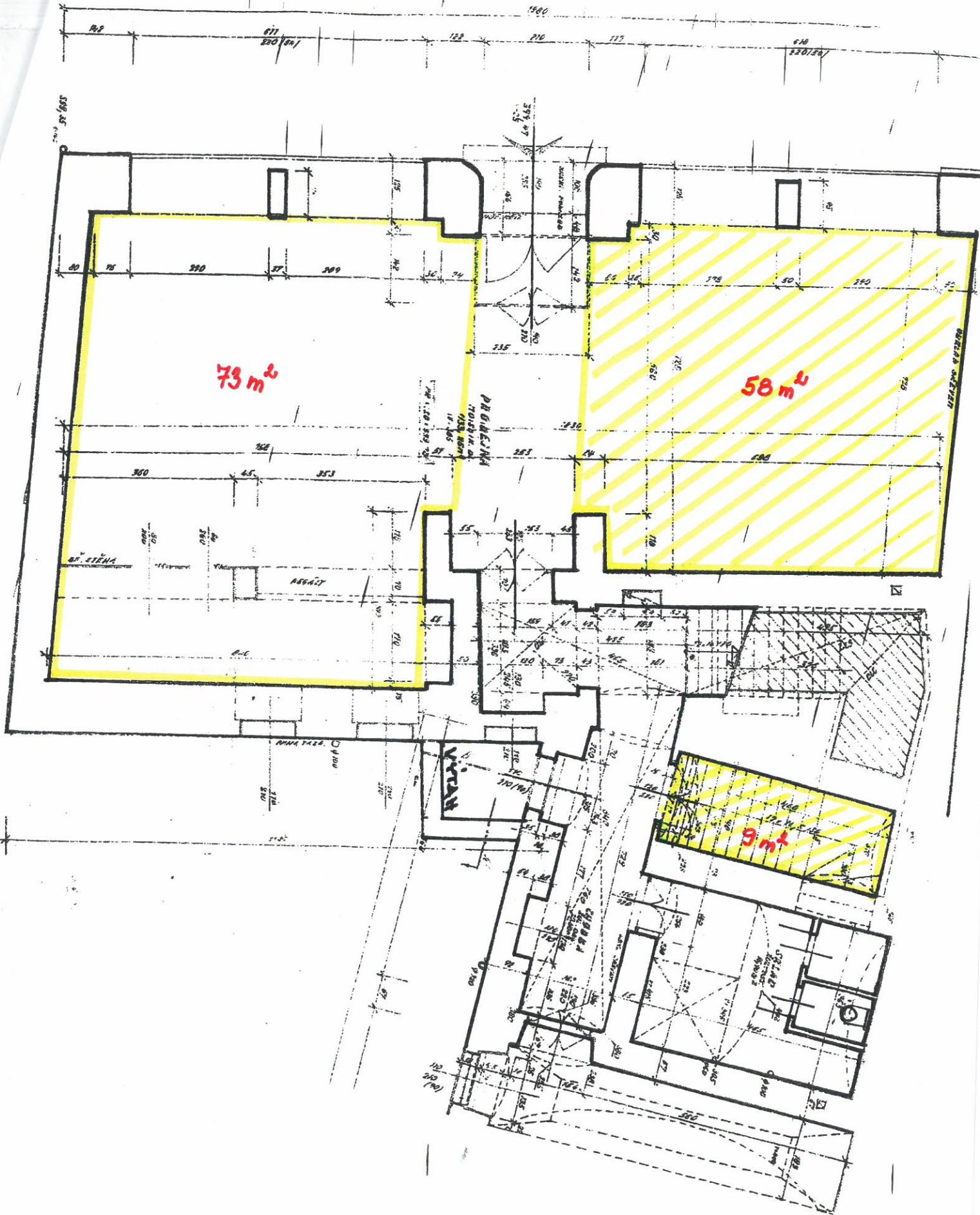
Ve Strakonících dne 29. 7. 2016



.....
pronajímatel



.....
nájemce



Prizemi