

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2006

Pronajímatel: Město Krnov, Hlavní náměstí 1, 794 01 Krnov
IČ: 00296139, DIČ: CZ00296139 (neplátce DPH)
zastoupené starostou města panem Josefem Hercigem
č.ú.:

2

Nájemce: Martin Hradečný,
IČ: 60759364
DIČ: CZ6806041000
č.ú.:

Odvětvová klasifikace činnosti: Silniční nákladní doprava, ostatní maloobchod s novým zbožím ve specializovaných prodejnách, činnosti cestovních kanceláří, ostatní zábavní činnosti j. n., ostatní podnikatelské činnosti j. n., restaurace, reklamní činnosti

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a Občanským zákoníkem tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor na Bruntálské 1403/72, Krnov.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1403, na parcele č. 4242/1 v části obce Pod Bezručovým vrchem, obec Krnov, k. ú.: Krnov - Horní Předměstí. Uvedený objekt má vedle č.p. přiřazeno i č.o. 72 a nachází se na ulici Bruntálská, Krnov.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v budově č.p. 1403 (dále jen prostory) nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží uvedené budovy, které jsou pro potřebu vymezení předmětu nájmu graficky znázorněny v půdorysech prvního a druhého nadzemního podlaží uvedené budovy, jež jsou přílohou č. 1a a 1b této smlouvy a jsou nedílnou součástí smlouvy.
3. Podlahová plocha nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu je následující:

A) nebytový prostor - herna	o podlahové ploše	23,50 m ²
B) nebytový prostor - pivnice, kancelář	o podlahové ploše	76,70 m ²
C) nebytový prostor - sklady	o podlahové ploše	104,45 m ²
D) nebytový prostor - zádveří, chodba, šatna,...	o podlahové ploše	510,29 m ²
E) nebytový prostor - . /	o podlahové ploše	0,00 m ²
Celková plocha		714,94 m²

Podrobný rozpis je přílohou č. 2.

4. Nájemce touto smlouvou nebytové prostory popsané v odst. 2. a 3. přijímá do nájmu a zavazuje se užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou a prohlašuje, že si pronajaté prostory prohlédl a tyto jsou po technické stránce způsobilé k užívání v souladu s účelem nájmu dohodnutým touto smlouvou.
5. Pronajímatel tímto prohlašuje, že pronajímané prostory svým stavebně technickým určením odpovídají dohodnutému účelu nájmu podle bodu II. této smlouvy.
6. Součástí předmětu nájmu je také drobný hmotný majetek do 500,-- Kč, drobný hmotný majetek do 500,-- do 3.000,-- Kč a hmotný majetek třídy 028 od 3.000,-- do 40.000,-- Kč. Inventurní soupisy tohoto majetku jsou přílohou č. 3a a 3b této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad a svým jménem uzavřít s dodavateli služeb a energie smlouvy k jejich dodávkám, přičemž k tomuto jednání mu pronajímatel dává plnou moc. V případě, že nebudou tyto smlouvy mezi nájemcem a obstaravateli uzavřeny do 15ti dnů ode dne uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. K zániku smlouvy o poskytování služeb spojených s nájmem shora popsaných nebytových prostor dojde nejpozději

okamžikem zániku této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

8. Nájemce je povinen bezprostředně po uzavření této smlouvy platit poplatky plynoucí z užívání televizního a rádiového přijímače.
9. Nájemce může individuálně uzavřít pojistnou smlouvu pro případ jeho odpovědnosti či třetích osob za škody na majetku pronajímatele v souvislosti s užíváním objektu a činnosti nájemce v objektu v souladu s účelem nájmu podle této smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž je vykonáván předmět nájmu informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jakýchkoli reklamních prostředků a informačních tabulí na objektu je nájemce povinen požádat o souhlas příslušný stavební úřad a ten pak v kopii předložit pronajímateli.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je podle této smlouvy oprávněn užívat pronajaté prostory pouze k účelu provozování:
 - A) **hostinské činnosti**
 - činnosti spočívající v přípravě a prodeji pokrmů a nápojů k bezprostřední potřebě v provozovně, v níž jsou prodávány,
 - činnosti spočívající v prodeji nápojů a občerstvení pomocí automatů,
 - doplňkovému prodeji tabákových výrobků, upomínkových předmětů,
 - půjčování novin a časopisů, stolních společenských her,
 - provozování klubových her (např. kulečnick), zůstane-li zachována povaha pronájmu.
 - B) **hudebního klubu s pořádání kulturních a společenských akcí**
 - pořádání divadelních představení, koncertů, filmových audiovizuálních představení a estrádních produkcí,
 - pořádání filmových a audiovizuálních představení (promítání a doprovodné akce),
 - pořádání tanečních zábav a diskoték.
 - C) **cestovní agentury**
 - nabízení, prodej a zprostředkování prodeje jednotlivých služeb a kombinací jednotlivých služeb cestovního ruchu, vyjma prodeje zájezdů. Jednotlivými službami cestovního ruchu se rozumí zejména zabezpečení dopravy, ubytování, stravování, průvodcovských služeb, prodeje a rezervace letenek, železničních a autobusových jízdenek vč. místenek, lodních lístků vč. kajut v souvislosti s konáním kulturních a společenských akcí,
 - prodej vstupenek, map, plánů, jízdních řádů, tištěných průvodců a upomínkových předmětů v rámci cestovního ruchu a oblasti kultury.
 - D) **ostatní činnost**
 - výuka hry na hudební nástroj, výtvarného umění (malířství, sochařství, uměleckého fotografie apod.), baletu, uměleckého tance, herectví, mimického projevu apod.,
 - společenská výchova a s ní spojená výuka společenského tance,
 - výroba a nahrávání zvukových a zvukově-obrazových záznamů v oblasti hudebního umění,
 - krátkodobé ubytovací služby,
 - pořádání přehlídek, estrád a obdobných akcí.

III.

Výše nájemného

1. Cenové pásmo: III

Výše ročního nájemného činí:

A) plocha	23,50 m ² x 700,-- Kč/rok/m ² = 16 450,00 Kč
B) plocha	76,70 m ² x 400,-- Kč/rok/m ² = 30 680,00 Kč
C) plocha	104,45 m ² x 200,-- Kč/rok/m ² = 20 890,00 Kč
D) plocha	510,29 m ² x 300,-- Kč/rok/m ² = 76 543,50 Kč
E) plocha	0,00 m ² x 70,-- Kč/rok/m ² = 0,00 Kč

Celkem

144 563,50 Kč/rok

Dohodnutá sleva: 72 281,50 Kč/rok
Dohodnutá přírážka: 0,00 Kč/rok

Celkové nájemné: 72 282,-- Kč/rok
(slovy: sedmdesát dva tisíce dvěstě osmdesát dva korun českých)

2. Zdůvodnění slev a přírážek: Sleva z nájmu byla stanovena usnesením Rady města Krnova č. 1676/73 ze dne 10. ledna 2006.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že na základě rozhodnutí Rady města Krnova o změně výše nájemného za užívání nebytových prostor v majetku města Krnova, je pronajímatel oprávněn zaslat k rukám nájemce dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude upravena výše touto smlouvou sjednaného nájemného tak, aby odpovídala výši nájemného nově určeného rozhodnutím Rady města a nájemce je povinen tuto změnu původně dohodnuté výše nájemného akceptovat a jeden nájemcem podepsaný dodatek této smlouvy neprodleně zaslat zpět pronajímateli.

IV.

Platební podmínky nájemného

1. Nájemné za pronajaté prostory bude placeno nájemcem **čtvrtletně** ve výši **18.070,50 Kč**, a to vždy k 1. dni prvního měsíce v každém čtvrtletí. První platba však proběhne k 1. 3. 2006 na příjmový účet pronajímatele, č. ú.:
2. V případě prodlení s placením nájemného se obě strany dohodly na úroku z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

V.

Doba nájmu

1. Doba nájmu nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou od **10. 1. 2006**.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy zaniká:
 - a) výpovědí podle § 10, zákona č. 116/1990 Sb. – je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) z důvodů uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Sb. – nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu; smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu; zánikem právnické osoby, je-li nájemcem.

VII.

Jiná ujednání

1. Případné stavební úpravy nebo havárie budou hrazeny pronajímatelem z rozpočtu odboru vnějších vztahů.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor. Za obvyklou údržbu smluvní strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, jejichž výše v jednotlivém případě nepřekročí 500 Kč.
3. Nájemce je povinen předběžně informovat pronajímatele o hrozícím havarijním stavu objektu či jeho vybavení.
4. Náklady na revize nezbytné pro provoz objektu hradí pronajímatel.
5. Po celou dobu nájmu je nájemce povinen na svůj náklad udržovat vybavení a zařizovací předměty

- v dobrém stavu, který umožní jejich užívání. Za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. V případě škody je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit písemně pronajímateli ve lhůtě sedmi dnů.
6. Nájemce je povinen v případě zničení či ztráty vybavení a zařizovacích předmětů, nahradit pronajímateli škodu, která tímto pronajímateli vznikla. Škodu je nájemce povinen nahradit pronajímateli tak, že namísto poškozené, zničené či ztracené věci pořídí věc novou, totožnou, není-li to možné, potom druhově shodnou, sloužící ke stejnému účelu nebo nahradí pronajímateli vzniklou škodu v penězích. Volba způsobu náhrady škody náleží pronajímateli. Při stanovení výše škody se bude vycházet z pořizovací ceny věci totožné (není-li možno totožnou věc poříditi, potom z pořizovací ceny věci druhově shodné, sloužící ke stejnému účelu), a to přiměřeně snížené s přihlédnutím ke stáří a opotřebení takové věci.
 7. Za poškození věcí se nepovažuje její běžné opotřebení v souvislosti s jejím užíváním podle účelu nájmu sjednaného touto smlouvou, a to za předpokladu, že nájemce tuto věc udržoval a prováděl na ni opravy tak, aby předešel vzniku škody.
 8. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatých prostorách, i za škodu, která vznikla působením věcí nacházejících se v těchto prostorách.
 9. Nájemce je povinen:
 - dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele a jím pověřených osob (správce objektu, bezpečnostní, revizní, požární technici apod.),
 - řádně dodržovat ustanovení vyhlášky „O čistotě města a užívání veřejného prostranství města Krnova“, zejména zajistit čistotu a schůdnost přilehlých chodníků a prostranství (zametání, odstraňování sněhu, náledí, bláta, odpadků a jiných nečistot),
 - umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor, kdykoli o to z rozumného důvodu požádá a strpět kontrolu užívání nebytových prostor podle podmínek této smlouvy,
 - při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory pronajímateli řádně vyklizené s klíči, a to formou písemného zápisu.
 12. Nájemce je povinen brát zvláštní zřetel na dodržování zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, dále na nařízení vlády č. 502/2000 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
 13. Smluvními stranami je ujednáno, že pokud nebudou nebytové prostory nájemcem zcela vyklizeny nejpozději do 30 dnů po ukončení nájmu podle této smlouvy, je pronajímatel uplynutím této lhůty oprávněn přímo bez dalšího provést vyklizení pronajatých prostor sám nebo prostřednictvím třetí osoby a uskladnit vyklizené věci za obvyklých podmínek a v jiných prostorách na náklady a nebezpečí nájemce.
 14. Smluvními stranami je dále ujednáno, že pronajímatel při výkonu tohoto smluvního práva neodpovídá za žádné škody ani ušlý zisk způsobený v důsledku realizace tohoto práva, vyjma škod způsobených nešetrným zacházením s věcmi nájemce.
 15. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
 16. Smluvní stranami je ujednáno, že pokud pronajímatel udělí nájemci souhlas ke sjednání podnájmu pronajatých prostor nebo jejich částí, vztahují se na podnájemce povinnosti nájemce a práva pronajímatele vyplývající z bodu VII. odst. 13 této smlouvy, a to bez ohledu na okolnost zda podnájemce o tomto ujednání měl vědomost. V případě sjednání podnájmu je nájemce povinen v podnájemní smlouvě uvést, že podnájemní smlouvy se přiměřeně řídí touto smlouvou včetně bodu VII. odst. 13 této smlouvy.
 17. Nájemce je povinen přijmout taková opatření, aby v pronajatém objektu nebyl prodáván alkohol osobám mladším 18-ti let, cigarety osobám mladším 16-ti let a aby bylo znemožněno v pronajatém objektu podávání, prodej a konzumace psychotropních a omamných látek. Za přijetí opatření se považuje i přivolání Policie ČR v případě, že je zjevné, že ke shora popsáným a zakázaným činnostem v objektu došlo.

18. Pokud bude objektivně zjištěno opakované porušení bodu 17 této smlouvy nájemcem, je pronajímatel oprávněn jednostranně od této smlouvy odstoupit. Za objektivní zjištění opakovaného porušení bodu 17 smlouvy se považuje zjištění nebo záznam Policie ČR, že ke shora popsaným zakázaným činnostem v objektu došlo, aniž by nájemce v souvislosti s tímto přijal jakékoli technické či jiné opatření nebo uvedené zakázané jednání bylo tolerováno nájemcem nebo jeho zaměstnanci.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou či dodatkem ke smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření smluvními stranami.
3. Na základě usnesení č. 1749/100 ze dne 15. 10. 2002 schválila Rada města Krnova vítěze výběrového řízení na pronájem nebytových prostor v objektu Bruntálská č. 72, na parcele č. 4242/10, k. ú.: Krnov – Horní předměstí, pana Martina Hradečného.
4. Dne 13. 5. 2003 byla uzavřena smlouva o nájmu objektu a zařízení souvisejícího s provozem objektu na dobu určitou s účinností od 1. 1. 2003.
5. Smluvní strany podepisují tuto smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem.
6. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Krnově dne 30. 01. 2006

Martin Hradečný
Nájemce

Pronajímatel

DODATEK č. 1

k nájemní smlouvě č. 2006 ze dne 30. 01. 2006 o nájmu nebytových prostor v objektu č. p. 1403, na parcele č. 4242/1 v části obce Pod Bezručovým vrchem, obec Krnov, k. ú. Krnov – Horní předměstí, na ulici Bruntálská č. o. 72, v obci Krnov.

Pronajímatel: **MĚSTO KRNOV**, Identifikační číslo 00296139, DIČ: CZ00296139

Se sídlem: Krnov, Hlavní náměstí 1

Zastoupené Renatou Ramazanovou, starostkou města

Bankovní spojení: č. ú.

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: Martin Hradečný, IČ: 60759364, DIČ: CZ 6806041000

(dále jen nájemce)

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem tento dodatek:

Vzhledem ke skutečnosti, že Město Krnov je od 1. 4. 2009 plátcem DPH, zvyšuje se roční nájem o příslušnou sazbu dle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.

Základ daně Kč 72.282,- (slovy: sedmdesátdvatisícdvěstěosmdesátdvakorunčeských).

Datum zdanitelného plnění je 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. po celou dobu sjednaného nájmu ve výši 1/4 ročního nájmu.

V bodě IV. Platební podmínky nájemného se mění splatnost, a to takto: čtvrtletně k 15. dni prvního měsíce ve výši Kč 18.070,50 + DPH dle splátkového kalendáře.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy se nemění.

Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy, nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 4. 2009. Je vyhotoven ve dvou vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Krnově 26. 3. 2009

.....
za pronajímatele

starostka města Krnov

.....
za nájemce /
Martin Hradečný