

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mezi:

pronajímatelem : Město Vyškov, se sídlem ve Vyškově, Masarykovo nám. 1,
zastoupené Ing. Karlem Goldemundem, starostou města
IČ: 00292427 DIČ: CZ 00292427
(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemcem : Dagmar Fialová, fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákonu nezapsaná v obchodním rejstříku
místo podnikání Hoštice - Heroltice [redacted] 682 01 Vyškov
IČ 67517137
(dále jen „nájemce“)

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel má ve svém vlastnictví nebytové prostory č. 3 pravá část o celkové výměře 39 m², a to místnosti č. 1.38 – 1.42, nacházející se v budově na ulici Tyršova č.o. 29 ve Vyškově, objektu občanského vybavení čp. 142, část obce Vyškov- Předměstí na p.č. 955/1 v k.ú. Vyškov, zapsané na LV 10001. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je v jeho výlučném vlastnictví a že ke dni podpisu této smlouvy vlastnictví nepozbyl.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory umístěné v budově dle čl. I. této smlouvy a specifikované v článku III. této smlouvy, a to za účelem provozování kadeřnických a kosmetických služeb. Nájemce je oprávněn mít na budově označení, obvyklé návěští, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Současně pronajímatel souhlasí se zřízením telefonního spojení pro nájemce. Náklady na zřízení telefonní přípojky hradí nájemce.

III.

Cena nájemného a služeb s nájmem spojených, způsob placení nájemného

Nebytový prostor č. 3 pravá část

Číslo	Předmět nájmu	Plocha v m ²	Sazba nájmu/Kč/ m ² /rok	DPH	Koeficient růstu cen	Nájem Kč/rok
1.38	zádveří	2,34	1 500,-			3 510,-
1.39	provozovna	23,21	1 500,-			34 815,-
1.40	sklad	5,45	1 500,-			8 175,-
1.41	šatna	4,00	1 500,-			6 000,-
1.42	hyg. buňka	4,00	1 500,-			6 000,-
Celkem:		39				58 500,-

Výše nájemného za užívání nebytových prostor je stanovena smluvně a činí **58 500,-Kč** (slovy: padesátosm tisíc pět set korun českých ročně).

Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletně ve výši **14 625,- Kč**, se splatností k 5. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na účet pronajímatele [REDAKCE]. Nezaplacení nájemného ve stanovené lhůtě opravňuje pronajímatele k podání výpovědi této nájemní smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory v dohodnuté lhůtě vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Úrok z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56, odst. 3, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Způsob plateb za služby s nájmem spojené:

Teplo	TUV	SV/srážková voda	Záloha/rok
12.000,-	2.000,-	4.000,-	18.000,-
Čtvrtletní splátka:			4.500,-

Cena za služby spojené s užíváním nebytových prostor, t.j. tepla, TUV a dodávky studené vody, srážková voda činí **18.000,- Kč** ročně a bude placena nájemcem zálohově ve výši **4.500,- Kč** čtvrtletně, se splatností k 5. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na účet pronajímatele [REDAKCE].

Vyškov. Po skončení hospodářského roku bude provedeno konečné vyúčtování dle skutečných nákladů. Toto vyúčtování bude nájemci zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezaplacení zálohy má stejné účinky jako nezaplacení nájemného.

U plateb za služby s nájmem spojených nebude uplatňováno DPH v souladu s § 36, odst. 11, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

IV.

Doba trvání nájmu

Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou 8 let s účinností od **1.4.2013**

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Řídit se provozním řádem budovy, zejména dodržovat uzamykání prostor pronajatých i společných.
2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, ve spolupráci s pronajímatelem zajišťovat pravidelné prohlídky požárním technikem a zadávat zpracování revizních zpráv na veškerá zařízení, která jsou s budovou trvale spojena a která nájemce užívá.
3. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Bez písemného souhlasu pronajímatele nedávat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám. Žádost nájemce o schválení podnájmu třetí osobě bude předložena

k rozhodnutí Radě města Vyškova v nejbližším možném termínu v závislosti na stanoveném termínu jejího jednání.

5. Strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatelem pouze za přítomnosti nájemce.
6. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
7. Hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady (na specifikaci drobných oprav se přiměřeně použije nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník a to i v případě, že toto nařízení bude v budoucnu zrušeno a pozbude účinnosti).
8. Zařízení interiérů budovat na svoje náklady s tím, že po skončení nájmu nebudou předmětem majetkového proúčtování pronajímatelem.
9. Při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené pronajímateli a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Likvidaci odpadu řešit samostatnou smlouvou se společností, zajišťující tuto činnost. Odběr elektrické energie si nájemce zajistí u příslušného dodavatele na vlastní náklady. Úhradu za takto spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit přímo dodavateli elektrické energie
11. Nedodržení sjednaných podmínek je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Stavební úpravy a jiné podstatné změny v pronajatých nebytových prostorách je pronajímatel oprávněn provádět pouze se souhlasem nájemce.
3. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání nebytových prostor k účelu, k němuž byly pronajaty.
4. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do pronajatých prostor, ani za předměty sloužící k činnosti nájemce.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy souvisejícími.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby trvání nájmu dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných § 679 odst. 3 zák.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Nájemce může od této smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných § 679 odst. 1 zák. č. 60/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá od 1. 4. 2013.
5. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran.
6. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho stvrzují tuto nájemní smlouvu svými podpisy.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 3 stejnopisy.
8. Záměr pronájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 2390-08 na 39. schůzi konané dne 19. 11. 2012. Pronájem konkrétnímu nájemci byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 2715-08 na 46. schůzi konané dne 11.3. 2013.
9. Přílohu této smlouvy tvoří: pasport nebytových prostor, příloha pasportu (vybavovací předměty), předávací protokol, které budou ze strany pronajímatele předány do 1 měsíce ode dne uzavření smlouvy.

Ve Vyškově dne 27. 03. 2013

Za pronajíma

.....
Ing. Karel Goldemund
starosta města Vyškova

Vyškově dne 27. 3. 2013

Za nájemce:

.....
Dagmar Fialová