

E

Čl. I

SMLUVNÍ STRANY

Městský obvod Liberec – Vratislavice n.N.
zastoupený firmou Realbyt s.r.o.
se sídlem Palachova 435/9, Liberec 4
provozovna Dřevařská 1637, Liberec 30
zastoupená vedoucí provozovny Janou Zichovou
(dále jen pronajímatel)

IČ: 00262978
IČ: 62241494

a

firma
Pekařství a cukrářství Jiří Bláha s.r.o.
se sídlem Švermova 121
460 10 L I B E R E C 10
zastoupená panem Jiřím Bláhou
(dále jen nájemce)

IČ: 25446177

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je z pověření vlastníka nemovitosti Města Liberce správcem oprávněným pronajímat budovu č.p. 287 v ul. Tanvaldská v Liberci 30, jejíž součástí jsou nebytové prostory v přízemí o výměře 95 m².
(dále jen nebytové prostory)
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá podpisem této smlouvy nebytové prostory. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický stav těchto prostor.
3. Nájemce je oprávněn přenechané prostory užívat jen v souladu s pokynem pronajímatele, tj. prodejnu pečiva a cukrářských výrobků. Případné změny určení mohou být realizovány jen se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady nájemce bez nároku na odškodnění v případě ukončení smlouvy. Pronajatý prostor bude provozovnou organizace.

4. Z hlediska podnikatelského záměru nebytové prostory mohou být užívány pro:
a/ prodej pečiva a cukrářských výrobků
Oprávnění podnikat je doloženo podnikatelským oprávněním (živnostenský list nebo výpis z obchodního rejstříku).

Čl. III.

Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu řádném a způsobilém užívání, ke kterému byly pronajaty, a to na svůj náklad vyjma běžné údržby a oprav prováděných na náklad nájemce.
2. Zajišťovat nájemci tyto služby související s užíváním pronajatých prostor:
a/ pravidelné protipožární a bezpečnostní preventivní kontroly, prohlídky a kontroly komínů, jsou-li užívány
b/ dodávky a revize elektro ve společných částech domu
c/ revize plynu
d/ dodávky vodného a stočného
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv provést kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce.
4. Jestliže pronajímatel zjistí, že nájemce neplní své povinnosti a závazky, zejména dle čl. IV, odst.4,5, a 6, je oprávněn je na náklady nájemce provést, a nájemce je povinen poskytnout potřebnou součinnost. Tímto se nezruší právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu z důvodu jejího neplnění.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat v rozsahu stanoveném v čl. II této smlouvy.
2. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat nebytové prostory do pronájmu jiné osobě.
3. V případě neplnění povinností pronajímatelem je oprávněn požadovat slevu z nájemného.
4. Nájemce je povinen:
a/ při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními a bezpečnostními
b/ připojovat svá zařízení v souladu s předpisy a zajišťovat na nich a na návazných rozvodech v předepsaných lhůtách zákonné revize

c/ umožnit pronajímateli kdykoliv provést kontrolu pronajatých prostor a provedení pronajímatelem realizovaných neodkladných oprav a do 5 dnů po výzvě provedení jiných oprav, revizí a odečtů měřidel dodávky médií v těchto prostorách, a poskytnout k tomu potřebnou součinnost.

d/ umožnit pronajímateli zajišťování služeb a v případě potřeby poskytnout neodkladně potřebnou součinnost.

e/ nájemce je povinen do 15-ti dnů od podepsání této smlouvy pojistit svůj majetek umístěný v pronajatých prostorách

f/ uhradit pronajímateli škody, které způsobí

5. Nájemce na sebe přejímá povinnost zajišťovat úklid a zimní údržbu přilehlých chodníků objektu, ve kterém se pronajaté prostory nachází. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu porušením této povinnosti vzniknou.
6. Nájemce se zavazuje:
 - a/ hradit náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor tj. povrchové úpravy stěn, opravy koncových prvků a zařízení ZTI a elektrických a opravy zařízení a vybavení v majetku pronajímatele, které jsou užívány výlučně nájemcem
 - b/ bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto, jakožto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
 - c/ veškeré stavební úpravy pronajatých nebytových prostor provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (obsahující popis rozsahu úprav a termíny jejich provedení) – musí být v souladu se zák. předpisy, zejména se Stavebním zákonem a souvisejícími vyhláškami (je-li předepsáno včetně revizí a kolaudace)
7. Nájemce může na objektu, ve kterém má pronajaté nebytové prostory umístit značení firmy, reklamní a jiné zařízení, jiná než zřizovaná pronajímatelem, pouze s jeho souhlasem. Tyto musí být po ukončení nájmu nájemcem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, z objektu odstraněny.
8. Nájemce na dobu nájmu samostatně uzavře smlouvy o odběru elektrické energie, plynu a v dostatečném rozsahu podle své činnosti smlouvu na odvoz PDO. Nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, zabezpečí si na vlastní náklady montáž odečtového měřidla na vodné a stočné a do 15-ti dnů od podpisu smlouvy nahlásí pronajímateli výrobní čísla a počáteční stavy měřidel.
9. a/při prodlení s placením nájemného dle čl. II se nájemce zavazuje uhradit smluvní poplatek z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
b/ v případě, že nájemce neuvolní prostory po skončení nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli mimo stanovený nájem smluvní pokutu, která se sjednává ve výši pětinásobku sjednaného nájemného za příslušné období.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečovat v prostorách, které užívá, požární ochranu vlastními silami a prostředky. Jedná se zejména o vybavení hasicími prostředky, dodržování předpisů zajišťujících preventivní opatření a vypracování potřebné dokumentace PO v souladu s platnými vyhláškami o požární ochraně.

Čl.V Zvláštní ujednání

Strany se dohodly, že jistina ve výši 23 750,- Kč bude převedena na první splátky nájemného.

Čl.VI

Nájemní a platební podmínky

1. Výše nájemného a služeb se stanovuje dohodou stran a to takto:

Pronajaté prostory	výměra m2	Kč/m2/rok	Kč celkem
prostory dle čl.II	95,00	500,-0	47 500,-
celkem ročně čisté nájemné			47 500,-
pravidelně čtvrtletně			11 875,-
roční záloha na služby - V/S,			1 700,-
čtvrtletní záloha na služby			425,-
roční nájemné + zálohy na služby celkem			48 200,-
pravidelně čtvrtletně			12 300,-
zahajovací období 7,8/2012			8 200,-

2. Úhrady za sjednané nájemné a služby:
 - a/ budou nájemcem hrazeny na účet u ČS – číslo účtu: 9021-0984943369/0800 pod variabilním symbolem 287201
 - b/ nájemce se zavazuje, že bude nájemné platit vždy čtvrtletně a to do 5 dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí
3. Služby jsou hrazeny zálohově a budou nájemci do 6 ti měsíců po skončení kalendářního roku vyúčtovány. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel upravoval průběžně výši záloh za služby podle skutečných nákladů, změna bude nájemci nahlášena min. 1 měsíc předem.
4. Strany se dohodly, že pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné stanovené v této smlouvě, pokud mu toto právo vyplývá z právního předpisu, nebo při změně v místě obvyklých cen za nájem obdobných prostor, nebo o inflaci zveřejňovanou Statistickým úřadem. Změna bude provedena na základě usnesení Rady Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá od 2.7.2012 na dobu určitou 5 let (tj. do 1.7.2017).

2. Tato smlouva může být ukončena:
 - a/ dohodou stran
 - b/ písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce v době určité a neurčité s 1 měsíční výpovědní lhůtou v případech, kdy druhá strana poruší své závazky ze zákona nebo z ustanovení této smlouvy
 - c/ zánikem předmětu nájmu
 - d/ zánikem nájemce, nevyužije-li nástupce nájemce ustanovení odst. 3 tohoto článku do 1 měsíce od zániku nájemce
 - e/ v případě, že nájemce přeruší provoz prodejny na dobu delší jak 3 měsíce, je povinen nebytový prostor vyklidit, předat jej pronajímateli a doplatit částku nájemného ve výši zbytku sjednaného nájemného za období 5ti let.
3. Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevyklučuje, a to i v případě změny vlastníka nebytových prostor.
4. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory vyklizené a ve stavebně-technickém stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a provedeným stavebním úpravám.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, jedno pro nájemce, jedno pro majitele nemovitosti a jedno pro správce.
6. Souhlas úřadu Městského obvodu Liberec – Vratislavice n.N. je dán příloženým pokynem k uzavření nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva byla přečtena a za souhlasu obou stran podepsána.

Ve Vratislavicích nad Nisou dne 2.7.2012

REALBYT s.r.o.
Dřevařská 1637
463 11 LIBEREC 30
DIČ: CZ62241494

.....
za pronajímatele



.....
za nájemce