

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 230/1, 795 01 Rýmařov,**
IČ: 296317
DIČ: CZ00296317
zastoupené starostou Ing. Petrem Kloudou

Nájemce: **Zaprianov Jakub [redacted]** rodné číslo: [redacted]
Bytem : [redacted] [redacted], 793 42 Janovice IČ : 73300365

Článek II. Předmět nájmu, užívací oprávnění

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník přenechává nájemci do užívání tyto nebytové prostory v ulici **třída Hrdinů čis. ori. 1 čis. pop. 212 v Rýmařově**, parcela číslo 717, katastrální území Rýmařov. Nebytové prostory se nacházejí v přízemí.

Záměr pronájmu byl schválen usnesením RM č. 2254/38/12 ze dne 05.11.2012 a ten byl poté od 24.01.2013 do 11.02.2013 zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Rýmařov.

RM schválila tuto smluvu usnesením č. 2631/44/13 ze dne 25.03.2013

Velikost nebytových prostor:

1) hlavní funkční plochy	
prodejna	42.00 m ²
kancelář	8.60 m ²
sklad	19.50 m ²
sklad	20.50 m ²
sklady (sklep)	44.00 m ²
t.j. celkem hlavní plochy	134.60 m ²
2) pomocné nebytové prostory (příslušenství)	
chodba	5.00 m ²
šatna	3.80 m ²
soc.zařízení	2.10 m ²
t.j. celkem pomocné nebytové prostory	10.90 m ²

2. Nebytové prostory je nájemce oprávněn používat pouze jako **prodej.nepotravinář.zboží a solár.studio**.
Změna způsobu užívání je přípustná pouze dohodou s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí přenechat žádnou ze součástí nebytových prostor do podnájmu jiné osobě a to ani bezúplatně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí se změnou účelu nebytových prostor na
Veškeré stavební úpravy, změny dispozice nebytových prostor a podobné úpravy související se změnou účelu užívání provede nájemce na vlastní náklady. Technické zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele odepisuje nájemce. Ke dni skončení nájemního vztahu uvede nájemce nebytové prostory do původního stavu, pokud se strany formou písemného dodatku nedohodnou jinak.
5. Nájemce uzavírá svým jménem smlouvy na dodávky energie, vody a další dodávky a služby, související s užíváním nebytových prostor ve všech případech, kdy je technicky proveditelné jejich samostatné měření nebo stanovení pro nebytové prostory a nese tyto náklady ze svých prostředků.
6. Náklady na služby, kde na nájemce připadá podíl z těchto nákladů, daný podílem ploch nebytových prostor na celkové ploše objektu, vyúčtuje pronajímatel nájemci způsobem a v termínech dle Pravidel pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostor v majetku města Rýmařova. Na tyto náklady bude nájemce poskytovat pronajímateli zálohy dohodnuté v článku III. odstavec 3.
7. V najatých nebytových prostorech plní nájemce na svůj náklad povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů.
8. Pronajímatel souhlasí s umístěním místa podnikání resp. sídla firmy nájemce v pronajatých nebytových prostorech dle odst. 1 tohoto článku.

Článek III. Nájemné, zálohy na služby

1. Roční sazba nájemného činí:
 - za hlavní funkční plochy 713.00 Kč za 1 m²
 - za pomocné nebytové prostory 473.00 Kč za 1 m²

Celková částka ročního nájemného za nebytové prostory podle ploch včetně vybavení dle čl. II./1 činí

50823.00 Kč

Nájemné za každý i započatý měsíc tedy činí **4235.00 Kč**

2. Částka nájemného dle předchozího bodu má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Rada města Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem nebytových prostor. Pro budoucí úpravy výše nájemného a záloh na služby bude sloužit 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 vyzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.
3. Výše záloh na služby, které budou pronajímatelem vyúčtovány dle ustanovení čl. II. odst. 6, se stanoví **měsíčně 3200 Kč**.
4. Splatnost úhrady nájemného a záloh na služby se stanoví
měsíčně ve výši 7435 Kč vždy do 10. dne příslušného měsíce.

Úhrada bude prováděna na běžný účet správce domovního majetku města číslo **4905771/0100** u Komerční banky Bruntál složenkou nebo převodním příkazem. Variabilní symbol úhrady **31110**.

5. V případě, že nájemce neuhradí platby uvedené v předchozím odstavci této smlouvy v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů a dále smluvní pokutu ve výši 10% z čistého měsíčního nájmu dle odst. 1, max. ale do výše 500,- Kč za každý den prodlení.
6. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a pronajímatel se vzdá nároku na osvobození od DPH dle § 56, odst. 4) zákona 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, bude sjednané nájemné zvýšeno o příslušnou daň. Rozhodnutí o vzdání se nároku na osvobození bude nájemci pronajímatelem písemně oznámeno.

Článek IV. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem **01.05.2013**. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V. Vyklizení a předání prostor

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které oprávněně v nebytových prostorech 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. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby dle článku III. až do dne předání nebytových prostor.

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 výjimkou aktů vyhrazených statutárním orgánům města Rýmařova.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Nájemce je povinen hradit ze svých prostředků náklady na údržbu a opravy nebytových prostor, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním, revize energetických rozvodových sítí, servis a opravy vestavěného zařízení nebytových prostor.
4. Pojištění objektu, ve kterém jsou umístěny nebytové prostory, 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 nebytových prostorech.
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 nebytových prostor za účelem kontroly způsobu užívání prostor, udržování pořádku a bezpečnostních protipožárních předpisů a zajištění stavu a potřeby údržby nebytových prostor a jejich vybavení.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti.

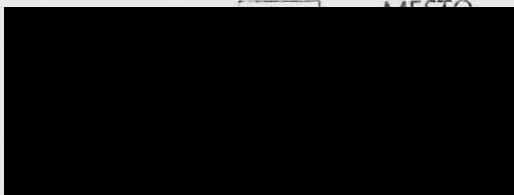
8. V případě, že provozní doba v nebytových prostorech bude zasahovat do doby nočního klidu (mezi 22. a 6. hodinou), stanoví nájemce provozní dobu podle požadavků Městského úřadu Rýmařov a bude dodržovat opatření k omezení nepřijatelného hluku vzniklého v době nočního klidu tímto provozem.
9. Ostatní 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 odstraňovat sníh a led ze střech nebytových prostor objektu, který má výlučném užívání.
11. Nájemce nebude v prostorách provozovat výherní hrací automaty a videoterminály.

Článek VII. Závěrečná ujednání

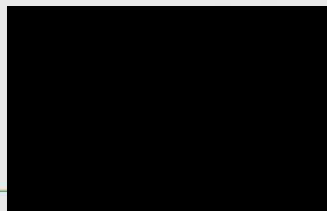
1. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy jsou srozumitelná a určitá, byla dohodnuta svobodně za rovných podmínek a odpovídají jejich vůli.
2. Strany souhlasí, že dodatek smlouvy o změně výše nájemného dle článku III./2 má formu propočtu na samostatném výpočtovém listu, potvrzeném oběma stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

V Rýmařově dne 05.04.2013

MĚSTO



razítko a podpis pronajímatele
Ing. Petr Klouda
starosta Města Rýmařova



podpis nájemce