

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČ 002 31 401
zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**
jako pronajímatel na straně jedné

a

RABBIT Trhový Štěpánov a.s., se sídlem Sokolská 302, Trhový Štěpánov, IČ 186 22 437,
zastoupená předsedou představenstva **Ing. Zdeňkem Jandějskem, CSc.**
jako nájemce na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č.p. 231 na Masarykově náměstí v Benešově, na pozemku parc.č. 88 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, (dále jen „dům“) a dále prohlašuje, že je oprávněn pronajmout v něm umístěné nebytové prostory specifikované dále v čl. II.

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v přízemí domu uvedeného v čl. I. (dále jen „nebytové prostory“) o celkové výměře 64,26 m².
Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory jen a pouze za účelem **provozování prodejny drůbežího, králičího, vepřového a hovězího masa a uzenin** s tím, že tyto nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu uvedenému v této smlouvě, že tyto nebytové prostory budou užívány v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování činnosti, která je účelem nájmu, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, bude-li podle těchto předpisů nutný, v souladu s jinými obecně závaznými právními normami, vyhláškami vydanými k provedení zákonů a právními předpisy města Benešov. K tomu účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přejímá a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu **určitou od 01.03.2013 do 31.12.2014.**

V. Doložka

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 118-3/2013/RM ze dne **13.02.2013**.
2. Oznámení o záměru města pronajmout nebytový prostor bylo na úřední desce vyvěšeno od 18.01.2013 do 06.02.2013.

VI. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

1 700 Kč /m²/ ročně

tj. celkem nájemné za pronajaté nebytové prostory ve výši 109 242 Kč ročně, slovy jedno sto devět tisíc dvě stě čtyřicet dvě koruny české. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Nájemné bude **valorizováno** od 01.01.2014 ročně o procentní index inflace, vždy k 01.01. každého roku podle oficiálně vyhlášené míry inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje o výši inflace a sdělí nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
5. Nájemce je povinen složit **kauci ve výši 3 měsíčních plateb nájemného** při podpisu smlouvy, tj. částku ve výši **27 311 Kč** na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, VS 1350013. Kauce může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním nebytového prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.

V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu kauce po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. IV. této smlouvy tj. po 31.12. 2014 vrácena do 30 dnů.

Nájemce je povinen doplnit kauci na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

VII.

Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Spolu s nájemným dle čl. VI. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Zálohy na úhradu těchto služeb jsou dohodnuty takto:

roční záloha voda

2 000 Kč (bez DPH)

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.

VIII.

Splatnost

1. Celkovou sumu za roční nájemné dle čl. VI. a zálohy na služby poskytované s užíváním nebytových prostor dle čl. VII. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve čtyřech stejných splátkách na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny a.s. Benešov, popř. jiným způsobem, který mu bude pronajímatelem písemně oznámen nebo na kterém se nájemce a pronajímatel dohodne vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. 5.2, 5.5., 5.8., 5.11. daného roku).

čtvrtletní úhrada nájemného	27 311 Kč	variabilní symbol	2107000006
čtvrtletní úhrada záloh na služby	500 Kč+DPH	variabilní symbol	2109000006

2. Nájemné za měsíc březen r. 2013 ve výši **9 104 Kč** a zálohy na služby za měsíc březen r. 2013 ve výši **167 Kč+DPH** je nájemce povinen uhradit do 31.03.2013.
3. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány do 30.5. následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok smluvní strany vzájemně vyrovnají do jednoho měsíce po vyúčtování.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory, popř. zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v časovém předstihu. Nájemce je povinen odstranit zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s platnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, popř. s jinými předpisy a podrobit se zabezpečovacímu režimu v domě.
5. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby nedocházelo k narušování životního prostředí v domě a jeho okolí. Za tím účelem je nájemce zejména povinen na svůj náklad zajistit v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění ukládání a odvoz odpadů vzniklých z jeho činnosti.
6. Nájemce je povinen při výkonu své podnikatelské činnosti a činnosti s tím související (např. provádění zásobování prodejny) dodržovat platné právní předpisy včetně právních předpisů města Benešov – např. obecně závazná vyhláška o veřejném pořádku (noční klid) a rozhodnutí orgánů veřejné správy, popř. zajistit dodržování této povinnosti 3. osobou, s níž je nájemce ve smluvním vztahu.
7. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby užíváním nebytových prostor a společných prostor v domě nevznikla škoda pronajímateli ani třetím osobám.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním nebytových prostor, společných prostor v domě, popř. v souvislosti s jejich užíváním, způsobí pronajímateli nebo třetí osobě škodu, za kterou odpovídá nahradí tuto škodu uvedením do původního stavu, popř. v penězích.
9. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za tím účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků.

10. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Účel podnájmu musí být shodný s účelem dle této smlouvy. Za škodu způsobenou podnájemcem z titulu užívání pronajatých nebytových prostor odpovídá pronajímateli nájemce.
11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Nájemce je tak povinen provádět drobné opravy v nebytovém prostoru související s jejich užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, zejména náklady spojené s prováděním úklidu, vymalování místností apod. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytových prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
12. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící nájemci řádnému užívání nebytových prostor nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závad.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a nemůže z tohoto důvodu žádat o slevu nájemného.
14. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava závady nebytových prostor nesnesla odkladu, náklady na opravu, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závady.
15. Další práce nad rámec drobných oprav a běžné údržby nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
16. Nájemce je oprávněn provádět jakémkoliv stavební úpravy, změny, práce a jiné obdobné úkony pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, na vlastní náklady a v souladu se stavebně právními předpisy.
17. Nájemce je povinen na svoje náklady pojistit pronajaté nebytové prostory včetně vnitřního zařízení.

X.

Další ujednání

1. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do nebytových prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad na místě a způsobem pronajímatelem určeným umístit vývěsní štít, na němž bude uvedeno jeho označení a další údaje dle platných právních předpisů.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájem může skončit pouze těmito způsoby:
 - a) **Uplynutím doby**, na kterou byl sjednán.
 - b) **Dohodou**
Dohoda musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma účastníky, popř. jejich zástupci, jinak je neplatná.
 - c) **Odstoupením** od smlouvy

Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory nebo trpí-li užívání těchto nebytových prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem následujícím po dni, kdy nájemci byla písemnost obsahující projev vůle od smlouvy odstoupit doručena, popř. kdy nájemce zmaří doručení této písemnosti.

- d) **Zánikem předmětu nájmu**
 - e) **Smrtí nájemce, je-li fyzickou osobou, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu a že splňují všechny podmínky pro užívání nebytového prostoru dle této smlouvy.**
 - f) **Zánikem nájemce** jako právnické osoby, jeho likvidací či konkurzem.
 - g) **Výpovědí** (čl. XII.)
2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případnému povolení dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O vrácení nebytových prostor bude sepsán písemný protokol.

XII.

Výpověď

1. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů: Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo s účelem této smlouvy, tak jak je uveden v čl. III.
- a) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
 - b) Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas.
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v domě či jeho okolí.
 - d) Nájemce brání pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor, zejména kontrolu a opravy rozvodů médií nebo nájemce neodstraní kontrolou zjištěné nedostatky ve stanovené lhůtě.
 - e) Nájemce neprovádí kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - f) Nájemce znečišťuje okolí pronajatých nebytových prostor, popř. neprovádí úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, zejména tím, že neodklízí sníh a nezajišťuje jeho schůdnost a sjízdnost včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám.
 - g) Nájemce bez souhlasu pronajímatele, popř. v rozporu se stavebně právními předpisy, provede v nebytových prostorách, popř. v domě, stavební práce, případně jiným způsobem zasahuje do stavebnětechnického vybavení nebytových prostor.
 - h) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.
 - i) Nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
 - j) Nájemce porušuje příslušná ustanovení zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění při nakládání s odpady vznikajícími z jeho činnosti.
 - k) Nájemce závažně nebo soustavně méně závažně narušuje životní prostředí v okolí nebytových prostor.
 - l) Nájemce, popř. jeho společník, byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin.
 - m) Nájemce, popř. jeho společník byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný při užívání nebytového prostoru na základě této smlouvy, popř. pro trestný čin spáchaný na pronajímateli.


- n) Jestliže nájemce pozbyl způsobilost vykonávat činnost, kterou má v nebytovém prostoru vykonávat, tj. zejména dojde-li ke zrušení (pozastavení) živnostenského oprávnění či jiného zákonného předpokladu pro tuto činnost nájemce.
2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:
- a) jestliže ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání souvisle po dobu nejméně 90 dnů
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a dalších obecně závazných právních předpisů.
3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1.dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

XIII.


Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenu i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 36 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 28.února 2013


Za pronajímatele:
Ing. Jaroslav Hlavnička
starosta



Nájemce: 
Ing. Zdeněk Jandajsek
předseda představenstva

