

420

Smlouva zaevidována

pod č.: 1639/MO/00

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřena 01.09.2000 dle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

mezi

Vlastníkem objektu: MĚSTO JIHLAVA
se sídlem Masarykovo náměstí 1
586 01 JIHLAVA
IČO: 286 010

zastoupeným : [redacted]
J.P. kancelář Jihlava
Matky Boží 36
586 01 JIHLAVA
[redacted]
IČO: 121 56 485

na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.06.1996.

(dále jen pronajímatel)

a

panem: Zdeněk Kuba
bytem: [redacted] Polná
narozený: [redacted]
rodné číslo: [redacted]
oběhovní jméno: Zdeněk Kuba - Knihkupectví Kuba a Pařízek
IČO: 185 20 138
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
telefon: [redacted]

(dále jen nájemce)

Čl. 1

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných dosud v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Jihlavě na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Jihlava, a to domu v Jihlavě, Masarykovo náměstí or. č. 21, č.p. 636 na pozemku p.č. 1506 a pozemku p.č. 1506 - zastavěná plocha.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí domu v Jihlavě, Masarykovo náměstí 21 o výměře 124 m² s příslušenstvím dle přílohy č. 1 této smlouvy.

Čl. 2

Nebytové prostory uvedené v čl. 1 této smlouvy jsou k dnešnímu dni ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Podrobný popis nebytových prostor a jejich stavu je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

Čl. 3

- 1) Tato smlouva se uzavírá s účinností od 01.09.2000 na dobu určitou 14 let do 31.08.2014.
- 2) Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Městské rady v Jihlavě č. 605/00 - MR ze dne 24.08.2000.
- 3) Tato smlouva zanikne:
 - na základě písemné výpovědi podle § 9 zákona č. 116/1990 Sb.,
 - dohodu obou smluvních stran,
 - odstoupením pronajímatele od smlouvy za podmínek čl. 4 této smlouvy

Čl. 4

Obě smluvní strany se dohodly, že v případě porušení vyhlášek Města Jihlavy, v případě porušení závazků a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy: neužívání předmětu nájmu, užívání v rozporu se smlouvou, nedodržením účelu nájmu, neplacení nájemného a služeb ve sjednané výši a ve sjednaných termínech dle této smlouvy, provádění úprav bez písemného souhlasu pronajímatel, přenechání předmětu nájmu jinému bez souhlasu pronajímatele, zejména v případě porušení ustanovení čl. 5 až 11 této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy ihned odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje. Smlouva zanikne i v případě, že nájemce z jakéhokoliv důvodu doporučené písemné odstoupení nepřevzme v termínu dle poštovního řádu, a to posledním dnem pro doručení. Jednostranné odstoupení pronajímatele od smlouvy neruší povinnost nájemce doplatit dlužné nájemné, služby včetně sjednané pokuty, úroky z prodlení aj. do dne zániku smlouvy. V případě porušení jakékoliv povinnosti a závazku nájemce dle čl. 5 až 11 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájemného, a to nejpozději do 1 měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

Čl. 5

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo stanoveno dohodou a činí 120.000,- Kč/rok (slovy: stovacettisíckorunčeských).
- 2) Nájemné je splatné v měsíčních splátkách se splatností nejpozději do 10. dne v měsíci ve výši 1/12 ročního nájmu, tedy částkou 10.000,- Kč poukázanou na účet pronajímatele

Zaplacením se rozumí připsání uvedené částky na účet pronajímatele.

- 3) Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2001, bude nájemné sjednané v odst. 1) tohoto článku každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava bude provedena zvýšením, a to o tolik procent z výchozí částky nájemného, kolik činí průměrná míra inflace v ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Míru inflace vždy zveřejní Český statistický úřad (nebo jeho právní nástupce).

Výchozí částka pro provedení úpravy nájemného pro rok 2001 je částka 120.000,- Kč.

- 4) Upravenou výši nájemného dle odstavce 3. pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci písemně po 15.3. po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku.

Částku představující zvýšení nájemného za celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit v rámci zvýšení splátek nájemného v následujícím čtvrtletí příslušného kalendářního roku na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

Čl. 6

Nad rámec výše uvedeného nájemného se nájemce zavazuje hradit služby související s pronájmem nebytových prostor, a to ročními zálohami takto:

vodné a stočné	1 500,-	Kč	vl.vodoměr, hlásit stav k 30.06. a 31.12.
elektrická energie	vchod z ulice	Kč	
odvoz TDO	nájemce zajišťuje sám	Kč	
kominické služby	-	Kč	
ostatní	-	Kč	
<hr/>			
CELKEM	1 500,-	Kč	

Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši 1/12 celkových ročních záloh, tedy částkou 125,- Kč, splatnou současně s nájemným v termínech dle odst. 2.

Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb do 4 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Pokud jsou některé služby měřeny, bude vyúčtování dle skutečné spotřeby, jinak bude vyúčtování provedeno dle poměru užívaných ploch k celkové ploše, za kterou se vyúčtování zpracovává.

Rozdíl ve prospěch pronajímatele nebo nájemce je splatný do dvaceti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemcem.

Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

Čl. 7

- 1) Nájemce bude nebytový prostor užívat výhradně k tomuto účelu: provozování knihovny, prodejny knih a čajovny.
- 2) Nájemce bude provozovat činnost dle odst. 1) tohoto článku na svoji odpovědnost a nebezpečí, je povinen si zajistit potřebná živnostenská oprávnění a při provozu dodržovat platné právní předpisy a hygienické normy.

Čl. 8

Ostatní ujednání

- 1) Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo jiného užívání další osobě, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce členem.
- 2) Jakékoliv stavební a jiné úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Jeho souhlas je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu aj.
- 3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě přístup do pronajatých nebytových prostorů ke kontrole jejich stavu a pro nezbytnou údržbu a opravy, případně pro odstranění havárií a plnění podmínek této smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Nájemce je povinen o pronajaté prostory řádně pečovat, udržovat veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit neodkladně pronajímatele na vzniklé škody, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání pronajatých prostor.
- 5) Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami nebytových prostorů po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném zejména v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku /tj. analogicky jako pro nájemce bytů/.

- 6) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy na vlastní náklady s tím, že odpovídá za dodržování zmíněných předpisů v pronajatých nebytových prostorách a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky ani jinak ohrožovat provozem okolí.
- 7) Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem nájemce, nedbalostí či nevhodnou činností na předmětu nájmu a je povinen uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. Nájemce rovněž odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností na zdraví a majetku třetích osob.
- 8) Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých nebytových prostor je na vůli nájemce.
- 9) Nájemce odpovídá za to, že nájemníci bytových jednotek v domě č.p. 636 nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku.
- 10) Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor a bude dbát o zachování čistoty a zabrání nadměrnému znečišťování společných prostor.
- 11) Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména) či sídla nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy tato změna vznikla.

Čl. 9

Zvláštní ujednání

- 1) Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel povinnost jakékoliv náhrady vůči nájemci v souvislosti s úpravou a zhodnocením předmětu nájmu a domu č.p. 636, Masarykovo náměstí 21 v Jihlavě.
- 2) Nájemce je povinen nejpozději do posledního dne platnosti této smlouvy pronajaté prostory vyklidit a vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Pro případ nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájemného, a to nejpozději do 1 měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli. Tímto není nájemce zbaven povinnosti hrazení služeb uvedených v čl. 6 této smlouvy a náhrady škody vzniklé pronajímateli.

Čl. 10

Technické zhodnocení

- 1) Smluvní strany konstatují, že nájemce provedl se souhlasem vlastníka na předmětu nájmu, v souladu se Stavebním povolením MSÚ v Jihlavě č.j. MSÚ-1632/96/01 ze dne 4. září 1996 a následným Kofaudačním rozhodnutím MSÚ v Jihlavě č.j. MSÚ-1133/97/01 ze dne 9. června 1997, technické zhodnocení.

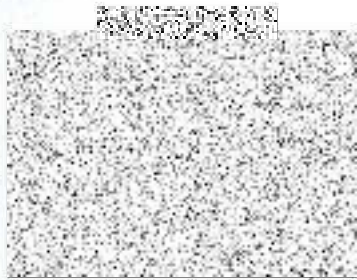
- 2) Stavební úpravy předmětu nájmu spočívají ve změně stavby - zřízení knihovny a čajovny - byly provedeny na základě projektové dokumentace Ing. arch. Marty Příbové z června r. 1996. Technické zhodnocení předmětu nájmu bylo provedeno na náklady nájemce s tím, že tento zodpovídal za škody způsobené prováděním technického zhodnocení a v souvislosti s ním.
- 3) Nájemce předal po provedení technického zhodnocení pronajímateli výdajové doklady s tím, že byl vypracován znalec Ing. Karlem Křivánkem znalecký posudek č. 3827 o ceně stavebních úprav nebytových prostor v 1. NP domu č.p. 636, kdy po prohlídce provedených prací a předložených faktur znalec uvedl, že hodnota prací činila 942.838,70 Kč.
- 4) Po vzájemné konzultaci účelně vynaložených nákladů vykázaných nájemcem, doložených doklady a posudku znalce č. 3827 smluvní strany konstatují, že cena provedených prací činí 882.460,40 Kč (bez DPH). Nejvýše tuto cenu pronajímatel uznal za oprávněné a účelně vynaložené náklady spojené s provedením technického zhodnocení, na základě kterého bude mezi smluvními stranami provedeno vypořádání dle dalších ustanovení této smlouvy.
- 5) Technické zhodnocení vzniklé dle výše uvedených ustanovení této smlouvy se od okamžiku jeho dokončení stalo nedílnou součástí předmětu nájmu, jenž je vlastnictvím pronajímatele.
- 6) Pronajímatel dal nájemci souhlas s odpisováním provedeného technického zhodnocení uvedeného v odst. 4 tohoto článku po dobu nájmu a se zahrnutím odpisů do nákladů nájemce v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 Zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., přičemž k vzájemnému vypořádání nákladů technického zhodnocení dojde mezi smluvními stranami po skončení nájmu v souladu s odst. 7 tohoto článku.
- 7) Po skončení nájmu dle článku 3 této smlouvy předá nájemce pronajímateli technické zhodnocení bezplatně a vyčíslí jeho zůstatkovou cenu, kterou by toto technické zhodnocení mělo při rovnoměrném odepisování.

Čl. 11


Závěrečná ustanovení

- 1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Tato smlouva může být změněna či doplněna jen oboustranně podepsaným písemným dodatkem.
- 3) Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 22.04.1996, včetně jejich následných dodatků, uzavřenou mezi Městem Jihlava jako pronajímatelem a panem Zdeňkem Kubou jako nájemcem.

- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich svobodné a pravé vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.



.....
pronajimatel



.....
nájemce