

# Smlouva

o nájmu nebytových prostor a vnitřního zařízení a vybavení

uzavřená v souladu se z. č. 116/90 Sb.

mezi

1 / pronajimatel na straně jedné  
Město Jablonec nad Nisou  
zastoupené Vladimírem Kumstátem,  
realitní kancelář REWA,  
se sídlem ul. Korejská č. 31, Jablonec n/N.  
IČ : 262 340

a

2 / nájemce na straně druhé  
ROSSMANN, s.r.o.  
zapsaná u KS v Praze spis.zn.C/28492  
zastoupená Hubertusem Cornelusem Gerhardusem  
Verhoefem, jednatelem a  
Jaroslavem Bartákem, jednatelem  
se sídlem Revoluce 26, 143 00 Praha 4  
IČ 61246093

uzavřeli svobodně, vážně a ve vzájemné shodě tutu

smlouvu o nájmu nebytových prostor

## čl. 1 - Úvodní ustanovení -

1 / Pronajimatel je dle vlastního prohlášení a výpisu z katastru nemovitostí vlastníkem domu čp.595, čo. 11 v ulici Komenského, Jablonec nad Nisou

K.

## čl. 2 - Předmět smlouvy -

1 / Pronajimatel přenechává do dočasného užívání nebytový prostor v objektu uvedeném v čl. 1 této smlouvy, a to:

	charakter prostoru	výměra
Nebytový prostor	prodejna a sklad	309,-- m <sup>2</sup>

uvedené prostory se nacházejí v 1.nadzemním podlaží a nájemce je bude užívat samostatně.

2 / Dále pronajimatel přenechává nájemci k dočasnému užívání i vnitřní vybavení : -----

## čl. 3 - Účel nájmu -

Uvedené prostory, včetně nutného zázemí jsou pronajímány v ý l u ě n ě za účelem provozování prodejny drogistického zboží včetně doplňkového prodeje, parfumerie a sběrný fotografií.

## čl. 4 - Doba nájmu -

- 1/ Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.1.2005 na dobu neurčitou a s 3 měsíční výpovědní lhůtou.
- 2/ Nájemce je povinen při podpisu nájemní smlouvy složit na účet pronajimatele č. 6015-121451/0100 částku rovnající se pětinásobku měsíčního nájemného.
- 3/ Nájemce je povinen ke dni zániku předmět nájmu uvést do původního stavu, vyklidit a vyklizený předat pronajimateli. Taktéž je nájemce povinen předat v řádném stavu i pronajaté zařízení a vybavení.
- 4/ O předání předmětu nájmu se sepíše protokol, kde se kromě běžných záležitostí uvede i stav předaných nemovitostí, zařízení a vybavení, popř. závady či škody a jejich rozsah, způsob odstranění nebo finanční náhrady a její splatnost k rukám pronajimatele, pokud se účastníci nedohodnou písemně jinak.

- 5/ Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nejpozději do 10ti pracovních dní ode dne, kdy bude po skončení nájemní smlouvy nebytový prostor vyklizen a předán, vrátí pronajimatel nezúročnou částku ve výši kauce nájemci s tím, že si pronajimatel na tuto částku započítá pohledávky, které bude vůči nájemci mít v okamžiku předání, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

#### Čl. 5 - Nájemné -

- 1/ Nájemné účastníci stanovili dohodou takto :

za užívání předmětu nájmu ( všech nebyt. prostor, zařízení, včetně záloh za poskytované služby ) viz. výpočtový list, který je nedílnou součástí této smlouvy  
Nájemné bude každoročně zvyšováno o procento inflace vyhlášené ČNB.

ve výši Kč 79 167,-- / měsíčně

/ slovy : sedmdesátdevět tisícjednostošedesátšedemkorunčeských /

- 2/ Měsíční úhrada je splatná nejpozději do 5 dne běžného měsíce na účet vedený u Komerční banky v Jablonci nad Nisou, číslo účtu 12981702117/0100, VS 59536

- 3/ Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného včetně úhrad za služby, je povinen zaplatit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení, mimo to má věřitel právo požadovat i úroky z prodlení vyplývající z § 517 o.z., vl. nař. č. 142/94 Sb.

#### Čl. 6 - Skončení nájmu

- 1/ Pronajimatel musí ve výpovědi uvést její důvody a je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu z těchto důvodů:

a) nájemce užívá pronajaté nemovitosti nebo jejich část, popř. zařízení v rozporu se smlouvou, zejm. s jejím účelem  
( výpovědní lhůta ze strany pronajimatele je 1 měsíc )

b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, popř. úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním, byť i jen z části, nejméně však 10 kalendářních dnů.  
( výpovědní lhůta ze strany pronajimatele je 1 měsíc )

c) nájemce přenechá pronajaté nemovitosti nebo zařízení, byť i jen z části do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajimatele  
( výpovědní lhůta ze strany pronajimatele je 1 měsíc )

d) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele provede jakýkoliv zásah do vnějších či vnitřních konstrukcí budovy nebo zařízení  
( výpovědní lhůta ze strany pronajimatele je 1 měsíc )

e) v ostatních případech bez udání důvodu.

( výpovědní lhůta ze strany pronajimatele činí 3 měsíce )

- 2/ Nájemce může vypovědět tuto smlouvu pouze z těchto důvodů:

a) jestliže se pronajaté nemovitosti stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé k užívání ke smluvenému účelu  
( výpovědní lhůta ze strany nájemce je 3 měsíce )

b) pronajimatel hrubě porušuje povinnost vyplývající z této smlouvy, zejména povinnost uloženou v čl. 7, odst. 1

c) bez udání důvodu ( výpovědní lhůta 3 měsíce )

3/ Výpověď za doručenou se považuje tehdy, jestliže je ten, komu je určena převzal osobně nebo prostřednictvím pošty. Pro případ, že ten komu je určena její převzetí odmítne nebo odmítne potvrdit převzetí, považuje se okamžikem odmítnutá výpověď za doručenou. Je-li písemnost uložena u pošty k vyzvednutí a účastník ji nepřevzme do 3 dnů od uložení, považuje se písemnost za doručenou uplynutím posledního dne této lhůty.

#### čl. 7 - Práva a povinnosti -

- 1/ Pronajimatel je povinen předat pronajaté prostory a zařízení ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.
- 2/ Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat řádně zimní údržbu před prodejnou, včetně posypu.
- 3/ Nájemce je povinen užívat uvedené prostory a zařízení pouze k účelu stanoveném v této smlouvě.
- 4/ Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele přenechat pronajaté prostory ani zařízení nebo jejich část do podnájmu.
- 5/ Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu pronajatého prostoru (včetně malování) i zařízení.
- 6/ Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajimateli potřebu oprav nebo hrozících či vzniklých havárií a umožnit jejich provedení či odstranění, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajimateli vznikla.
- 7/ Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele oprávněn provádět jakékoliv zásahy do vnějších či vnitřních konstrukcí pronajatého objektu a měnit podstatu prostoru, kromě běžné údržby.
- 8/ Nájemce je povinen hradit tyto náklady poskytované v souvislosti s užíváním za spotřebu el. energie, odběr vody, tepelné energie a likvidaci odpadů přímo dodavateli těchto služeb.
- 9/ Nájemce není oprávněn manipulovat s elektroměrem, popř. jiným měřicím zařízením ani je demontovat či odpojit.
- 10/ Nájemce je povinen o shora uvedených ustanoveních řádně poučit osoby, které se v pronajatém prostoru budou zdržovat, zejména pak zaměstnance.

11/Nájemce je povinen strpět a umožnit po podání výpovědi jak ze strany pronajimatele, tak ze strany nájemce dva měsíce před skončením nájmu / čl. 6, odst. 1e) a odst. 2 / prohlídku pronajatého prostoru zájemci o pronajmutí v přítomnosti pronajimatele nebo jeho zástupce.

Provedením prohlídky nesmí být nájemce nadměrným způsobem obtěžován

12/Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené zvláštními předpisy, zejména zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci dle zákona č.65/1965 Sb., ve znění pozdějších předpisů a požární ochranu ve smyslu zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č.246/2001 Sb., o požární prevenci. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto předpisů.

13/Nájemce odpovídá za úrazy, k nimž dojde v pronajatém nebytovém prostoru.

#### čl. 8 - Závěrečná ustanovení -

- 1/ Tato smlouva se v ostatním řídí ustanovením z. č. 116/90 Sb. a občanského zákoníku.
- 2/ Veškeré doplňky této smlouvy musí být v písemné formě a podepsány všemi účastníky, jinak jsou neplatné.
- 3/ Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list.
- 4/ Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech.
- 5/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního účastníka a účinnosti dnem 1.1. 2005

Na důkaz toho, že obsah smlouvy odpovídá svobodné a vážné vůli účastníků a že nebyla podepsána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek ji jeden každý účastník takto vlastnoručně podepisuje.

V Jablonci nad Nisou.....  
9.6.2005

pronajimatel:



Vladimír KUMSTAT  
REALITNÍ KANCELÁŘ  
Korejská 31  
468 01 Jablonec n.N.  
Tel. 0428 / 710 771  
IČO: 120 42 048

nájemce:

BM  
4.5.2005

V Y P O C T O V Y L I S T  
uhrady za uzivani nebytoveho prostoru

Pasport domu 595 Adresa Jablonec nad Nisou; Komenského 11  
Cislo objektu 11 Typ NP soukromá f

U Z I V A T E L ROSSMANN, spol.s r.o. ICO 612246093  
Adresa Revoluce 26 DIC CZ61246093  
Oprav.osoba Barták Jaroslav  
Banka Ucet

Zpusob placeni: poukazkou  
Variab.symbol 59537

U D A J E O U Z I V A N E M N E B Y T O V E H O O B J E K T E

Poloha prizemi Zpusob vyuziti prodejna  
VYTAPENI Puv.urceni dtto  
Tepla voda Sluzba uz.  
Pocet osob 0 Uprava vyt. rezimu  
Kotelna Vodometry

M I S T N O S T I N E B Y T O V E H O P R O S T O R U

Loc.	Vyuziti	Plocha [m2]	Vyt.plocha	Koef.	Prep.plocha	Sazba	Roc.uhr.
1	Prodejna	175.00	0.00	0.000	0.00	0	0.0
2	Kancelar	12.00	0.00	0.000	0.00	0	0.0
3	Sklad	86.00	0.00	0.000	0.00	0	0.0
4	Sklep	25.00	0.00	0.000	0.00	0	0.0
5	Prodejna	10.00	0.00	0.000	0.00	95000	950000.0

308.00 0.00 0.00 950000.0  
R O C N I U H R A D A N A J E M N E H O : 950000.0

M E S I C N I P R E D P I S + S L U Z B Y

Z A K. N A J E M 79167.0  
S L U Z B Y  
Vodne a stocne 400.0  
Osvetleni 100.0  
Komin 20.0

J E L K E M 79687.0

D A T U M od 01/01/2000  
Dne 05/04/2005 Zmena plati od 01/01/2005

N A J E M C E