



S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona 40/1964 Sb. občanský zákoník a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

I. Smluvní strany

Město Šumperk, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 01
IČ: 00303461
DIČ: CZ00303461
Zastoupené Ing. Petrem Suchomelem, 2. místostarostou
na straně jedné jako pronajímatel
dále jen „pronajímatel“

a

Pavel Mika [redacted]
na straně druhé jako nájemce
dále jen „nájemce“

II. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory označené jako garáž č. 104, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 2795 v k.ú. Dolní Temenice, orientační označení Temenická 109, Šumperk o celkové podlahové ploše 22,4 m²:

Označení	Popis	Výměra [m ²]
104	Garáž	16,00
	Dílna	6,40

2. Záměr města Šumperk pronajmout výše uvedený předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 17. 09. 2012 do 03. 10. 2012 na základě usnesení rady města č. 2776/12 ze dne 13. 09. 2012.
3. Pronájem výše uvedeného předmětu nájmu byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 2871/12 ze dne 04. 10. 2012.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do užívání s účelem využití **garáž a dílna.**

2. Pronajímatel prohlašuje, že tyto prostory jsou stavebně určeny ke stanovenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu seznámen a že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
O předání nebytových prostor bude proveden předávací protokol.

IV. Doba nájmu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 11. 2012.
- Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď bude nájemci doručena na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

V. Výše a splatnost nájemného

- Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí:

označení	popis	výměra (m ²)	ročně Kč	
104	dílna	6,40	1 216,00	nájemné osvobozeno od DPH dle zákona 235/2004 Sb.
	garáž	16,00	3 040,00	nájemné včetně DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004 Sb.
	celkem:	22,4	4 256,00	

- Nájemce je povinen platit nájemné v měsíčních splátkách v celkové výši 355,- Kč/měs., z toho:
 - za prostor dílny ve výši 101,- Kč/měs., nájemné je osvobozeno od DPH
 - za prostor garáže ve výši 254,- Kč/měs., nájemné je včetně DPH v platné sazbě
 a to vždy nejpozději do 15 dne běžného měsíce na účet pronajímatele č.

pod variabilním symbolem

Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považováno datum splatnosti jednotlivých měsíčních splátek.

- Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2012. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2013, navýšit o koeficient míry inflace, který bude vyhlášen státními orgány České republiky a to nejdříve počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného.

VI. Dodávky energií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

- Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

Energie / služba	Ano / Ne	Roční záloha/Kč
Dodávky tepla popřípadě TUV	Ano	2.400-
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	Ne	—
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	Ne	—
Úklid společných prostor	Ne	—

2. Takto sjednané zálohy na dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen platit měsíčně ve výši 200,- Kč vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE].
Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.
3. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb vždy do 30.6. následujícího roku po skončení příslušného kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká. Toto ustanovení platí i pro případ ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb, dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro jejich výši, zejména v případě legislativních změn, změn cen od jednotlivých dodavatelů těchto energií a služeb nebo pokud vznikne nedoplatek při zúčtování záloh za daný rok. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

VII. Ostatní platební podmínky

Nájemce je povinen složit pronajímateli do 5 dnů od data uzavření této smlouvy na č. ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] zálohu ve výši 1.665,- Kč (slovy : Jedentiscšestsetšedesátpětkorun) sloužící k úhradě závazků vzniklých nájemci podle této smlouvy, či jejich dodatků. Pronajímatel je oprávněn ke dni ukončení účinnosti této smlouvy jednostranně započíst všechny své pohledávky za nájemcem vyplývající z této smlouvy oproti přijaté záloze.

V případě, že ke dni ukončení účinnosti této smlouvy nebude pronajímatel evidovat za nájemce žádné pohledávky, bude záloha nájemci vrácena.

V případě nezaplacení zálohy v termínu, stanoveném v tomto článku, je smlouva od počátku neplatná.

VIII. Prodlení nájmu s úhradou nájemného

1. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši dle příslušného ustanovení nařízení vlády v platném znění.
2. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

IX. Práva a povinnosti nájemce

- I. Nájemce je povinen:
 - a) udržovat v prostoru předmětu nájmu čistotu a pořádek, provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor, a to na vlastní náklady
 - b) odstranit závady a poškození předmětu nájmu a k němu příslušejících společných prostor, které způsobil on anebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu jeho užívání,
 - d) v rozsahu užívání předmětu nájmu plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi objektu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
 - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobilém k užívání v souladu s kolaudačním stavem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
 - f) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních garáží nebyli v garážování svých vozidel omezováni a rušeni,
 - g) respektovat zákaz skladování pneumatik, pohonných hmot a jiných hořlavých látek na pronajatém předmětu nájmu,
 - h) dbát, aby při garážování a provozu svého motorového vozidla nezasahoval do práv a oprávněných zájmů nájemců bytů a neohrožoval dobré mravy v objektu,
2. Nájemce je oprávněn:
 - a) předmět nájmu dočasně přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem pronajímatele,
 - b) stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele,

X. Zvláštní ujednání

1. Předmět nájmu předá nájemci pronajímatel objektu. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol. Protokol bude obsahovat zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav a zjištěné závady. Pokud nájemce předávací protokol bez vážného důvodu nepodepíše, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Předávací protokol bude sepsán rovněž při zpětném převzetí předmětu nájmu v souvislosti se skončením nájmu.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku, v platném znění.
3. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo doručování korespondence. Neučiní-li tak, platí za den doručení veškeré korespondence den oznámení doručovatele o doručení zásilky nájemci na adresu uvedenou v této smlouvě.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze smluvních stran.

V Šumperku dne 22. 10. 2012

Za pronajímatele:

Nájemce:



Město Šumperk
Ing. Petr Suchomel, 2 místopředseda

Pavel Mika

Vyřizuje: odbor MJP, oddělení správy majetku

