



NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 10253/12/1/1232

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel:**
Statutární město Hradec Králové
se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
IČ: 00268810; DIČ: CZ00268810; plátce DPH
zastoupené Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou Správy nemovitostí
Hradec Králové, příspěvková organizace, se sídlem Kydlinovská 1521, Hradec
Králové 501 52

(dále jen „pronajímatel“)

2. **Správce:**
Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace
se sídlem Kydlinovská 1521, 501 52 Hradec Králové
jednající Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace,
IČ: 64811069; DIČ: CZ64811069; plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové
v oddíle Pr., vložka 51
bankovní spojení: KB Hradec Králové
číslo účtu: 27-315020217/0100

(dále jen „správce“)

3. **Nájemce:**
AURA truhlářství s.r.o.,
se sídlem Dobřenice 107, 503 25 Dobřenice
jednající Olivou Gabrielovou, jednatelkou společnosti
IČ: 25264940
DIČ: CZ25264940, plátce DPH
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 35-360180287/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavírají smlouvu o nájmu na základě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a usnesení Rady města č. RM/2012/197 ze dne 14.2.2012.

(záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce od 19.12.2011 – 6.1.2012)

Jako další účastník smlouvy je uveden správce, který zajišťuje plnění spojená s užíváním nebytového prostoru.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru č. 500 na Gočárově třídě čp. 1232 v Hradci Králové o celkové ploše 80 m². Nebytový prostor je specifikován v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Uvedené prostory přenechává pronajímatel nájemci pro **prodejnu kuchyňských linek a nábytku**.
2. Změnit výše uvedenou činnost provozovanou v pronajatém prostoru může nájemce pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

II. Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se stanoví dohodou ve výši 1 800,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. 144 000,- Kč, slovy: stočtyřicetčtyřitisíc korun českých. Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem nebytového prostoru bude připočteno DPH v základní sazbě dle platné legislativy. Měsíční nájemné včetně DPH činí 14 400,- Kč. Pro účely uplatnění DPH se za datum uskutečnění zdanitelného plnění považuje den splatnosti nájemného.
2. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

III. Služby

1. Správce nemovitosti je dle platné Příkazní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové oprávněn k následujícím jednáním a činnostem vlastním jménem a na vlastní účet:
 - 1.1. k uzavírání smluv na dodávky plnění spojených s užíváním jednotky (dále jen „služeb“) s dodavatelem energií, vody, kompletní výtahový servis apod.
 - 1.2. k nákupu služeb a k jejich následnému vyúčtování konečnému spotřebiteli.
2. Nájemce se zavazuje hradit ceny služeb zálohově dle rozpisu záloh za služby, který je uveden v Platebním kalendáři. Konečné vyúčtování těchto služeb bude provedeno po skončení kalendářního roku, nejpozději s vyúčtováním topné sezony. Nájemce od správce obdrží vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru. Zálohy na služby správce vyúčtuje v souladu s vnitřním předpisem č. VP/1/2007 o rozúčtování služeb, poskytovaných s nájmem bytu. V průběhu roku může pronajímatel změnit výši záloh, je-li pro to důvod vyplývající ze změny výše nákladů na zajištění těchto služeb.
3. Nájemce při konečném vyúčtování uhradí náklady na:

dodávku tepla	dle platné legislativy
vodné, stočné	3% z celkových nákladů na dům
osvětlení spol. prostor	10% z celkových nákladů na dům
srážkovou vodu	dle pronajaté plochy

Pronajímatel si vyhrazuje právo operativně měnit výše % podílu nákladů na jednotlivé druhy služeb dle nastalých změn v objektu či rozhodnutí shromáždění SVJ.

IV.

Platební podmínky a smluvní pokuta

1. Nájemné a úhrada záloh za služby jsou splatné měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet Správy nemovitostí Hradec Králové příspěvková organizace, vedeného u Komerční banky Hradec Králové, č. účtu 27-315020217/0100. Na převodním příkazu bude uveden variabilní symbol **902 410**.
2. Pokud nájemné a úhrada za služby nebudou placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostor v rozsahu této smlouvy a za podmínek uvedených v § 5 a 6 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby svým jednáním neomezoval ostatní nájemce a pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na opravy týkající se vstupních dveří do pronajatého prostoru včetně zasklení, a to bez ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, neznámou osobou nebo povětrnostními vlivy.
3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy a náklady na běžnou údržbu ve smyslu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění, kterého se pro tento účel užije. Smluvní strany se dále dohodly, že za drobné opravy se považují i další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení včetně výměny vybavení, které nejsou uvedeny v § 5 odst. 2) a 3) Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč. Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem pronajatého prostoru.
4. Nájemce je povinen podílet se na úklidu společných částí v domě, které budou jeho zaměstnanci využívat. V případě, že shromáždění SVJ odsouhlasí úklid společných prostor dodavatelsky, bude se nájemce podílet na nákladech dle odsouhlaseného způsobu rozúčtování.
5. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady.
6. Nájemce není oprávněn přenechat prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemné za podnájem nesmí převyšovat nájemné za nájem tohoto prostoru stanovený touto smlouvou.
7. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání, včetně kontroly technického stavu zařízení.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.
9. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit prostor pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu, nebylo – li mezi stranami dohodnuto jinak. V případě, že nájemce nepředá prostor vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši desetinásobku nájemného připadajícího na jeden den nájmu, a to za každý započatý den prodlení.

10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním prostoru. Odpovídá i za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním prostorů podle této smlouvy v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v prostoru. Tato odpovědnost se vztahuje i na společné prostory domu, které nájemce (či jeho zaměstnanci) využívají.

VI.

Trvání smlouvy a ukončení

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **1.4.2012**.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce. V případě neplnění povinností nájemce uvedených v čl. V. a čl. VI. bod 3. se stanovuje výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena desátého dne poté, co byla podána k přepravě. Doručovací adresou pro účely této smlouvy je sídlo nájemce.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět, bude-li nájemce v prodlení platby nájemného a služeb více jak dva měsíce.
4. Nájemní smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran.

VII.

Ostatní ujednání

1. Likvidaci odpadu ze své podnikatelské činnosti a komunálního odpadu si zajišťuje nájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejících předpisů a vyhláškou města. Nájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí a v případě potřeby v daných termínech vlastním nákladem zajišťuje rozборы odpadních vod, jejich výsledky předkládá provozovateli kanalizační sítě a prostřednictvím správce i pronajímateli.
2. Nájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu prostor, které má v nájmu včetně případné revize hasicích přístrojů. Nájemce v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajišťuje na vlastní náklady provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předmětu nájmu i do nájmu vneseného. Na zařízeních v předmětu nájmu odstraňuje a hradí zjištěné závady minimálně v rozsahu čl. V. bod 3. Pronajímateli předkládá prostřednictvím správce nemovitosti kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol a to nejpozději do 14-ti dnů po jejich obdržení.

VIII.

Platební kalendář

1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha – Platební kalendář. Platební kalendář slouží jako daňový doklad.
2. Datum zdanitelného plnění je uvedeno pro nájemné v čl. II. této smlouvy.
3. Při změně sazby DPH bude rozeslána nová příloha č.1 – Platební kalendář, nájemní smlouva ve znění dalších dodatků zůstává v platnosti.

IX.
Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
2. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují.

Příloha: Platební kalendář
pasport
situační plánek

V Hradci Králové dne 29.3.2012

Pronajímatel:

Nájemce:

**SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
HRADEC KRÁLOVÉ**
příspěvková organizace
Kydliňovská 1521 (17)
IČ: 64811069 DIČ: CZ64811069

.....
Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

AURA truhlářství s.r.o.
Dobřenice 107
503 25 Dobřenice
IČO: 25264940 DIČ: CZ25264940
tel.: 495 450 060 mob: 775 614 514

.....
Oliva Gabrielová
jednatelka

Správce: **SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
HRADEC KRÁLOVÉ**
příspěvková organizace
Kydliňovská 1521 (17)
IČ: 64811069 DIČ: CZ64811069

.....
Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Vyhotovila: Davidová

.....
Davidová

Příloha č.1 k nájemní smlouvě č. 10253/12/1/1232		ze dne: 29.3.2012	účinná od: 1.4.2012
Nájemce (Jméno, adresa)		Nebytový prostor: č. 500 - Gočárova 1232, HK	
AURA truhlářství s.r.o., Dobřeničky 107, 503 25 Dobřeničky, DIČ: CZ25264940			

Prostor	Výměra m ²	Otápěná m ² celkem	NÁJEMNÉ ROČNĚ		ZÁLOHY NA SLUŽBY CELKEM v Kč		
			Kč/m ² /rok (bez DPH)	celkem v Kč	Druh služby	Ročně	Měsíčně
prodejna	39,50	70,35	1 800,00	71 100,00	dodávka tepla	24 000,00	2 000,00
sociální zařízení	2,20	2,24	1 800,00	3 960,00	vodné, stočné	2 400,00	200,00
chodba	5,00	6,63	1 800,00	9 000,00	osvětlení spol. prostor	240,00	20,00
sklad	5,70	5,07	1 800,00	10 260,00	srážková voda	120,00	10,00
sklad ve sklepě	27,60	0,00	1 800,00	49 680,00			
výloha	5,70	5,48	0,00	0,00			
				144 000			
ROČNĚ Celkem včetně 20% DPH a zaokr.							26 760 Kč
MĚSÍČNĚ nájemné a zálohy na služby							2 230 Kč
Bankovní spojení 27-315020217/0100 VS:			902410	měsíční úhrada celkem			16 630 Kč

Pronajímatel, správce a nájemce jsou plátcí DPH. Tato příloha - Platební kalendář slouží jako daňový doklad. Za datum vystavení daňového dokladu se považuje datum úhrady. Za DUZP pro nájemné se považuje datum splatnosti. Splatnost do 15. dne příslušného měsíce.



PASPORT

nebytového prostoru

ulice: Gočárova

č.budovy :

1232 číslo NP:

500

účel nájmu: Prodejna kuchyňských linek a nábytku

adresa nájemce: AURA truhlářství s.r.o., Dobřeničky 107, PSČ: 503 25

místnost	výloha ano-ne	plocha v m ²		výška v m	plocha v m ²		vybavenost UT ¹⁾ TUV ²⁾ SV ³⁾	poznámka	vybavenost NP	dodávka		zdroj		měřič		Vlastní	podružný
		dle NS	ÚT		ano	ne				ano	ne	ano	ne				
1. prodejna	ano	39,5	70,35	3,7	4				vytápění	X	dálkové			X			
2. sociální zařízení	ne	2,2	2,24	2,75	1		1		TUV	X							
3. chodba	ne	5	6,63	2,75					SV	X				X			
4. sklad	ne	5,7	5,07	2,4	1		1		plyn	X							
5. sklad ve sklepe	ne	27,6	0	0					el.energie ³⁾	X	1x230 V	X	X				X
6. výloha		5,7	5,48	2					výtah	X							
celkem	bez výloh(1-5)	80	89,77														
										vlastník							
									předmět	ks	MM	nájemce					
									WC(misa+SN)	1	1	1					
									umyvadla	2	2	2					
									baterie	2	2	2					

1) počet těles

2) počet výtoků

3) zdroj el.energie 1x 230 V nebo 3x400 V

zpracováno-přeměřeno dne:

schváleno dne:

30.9.2011 zpracoval: Dolenská Věra

27.2.2012 vedoucí: Štulpová Renata

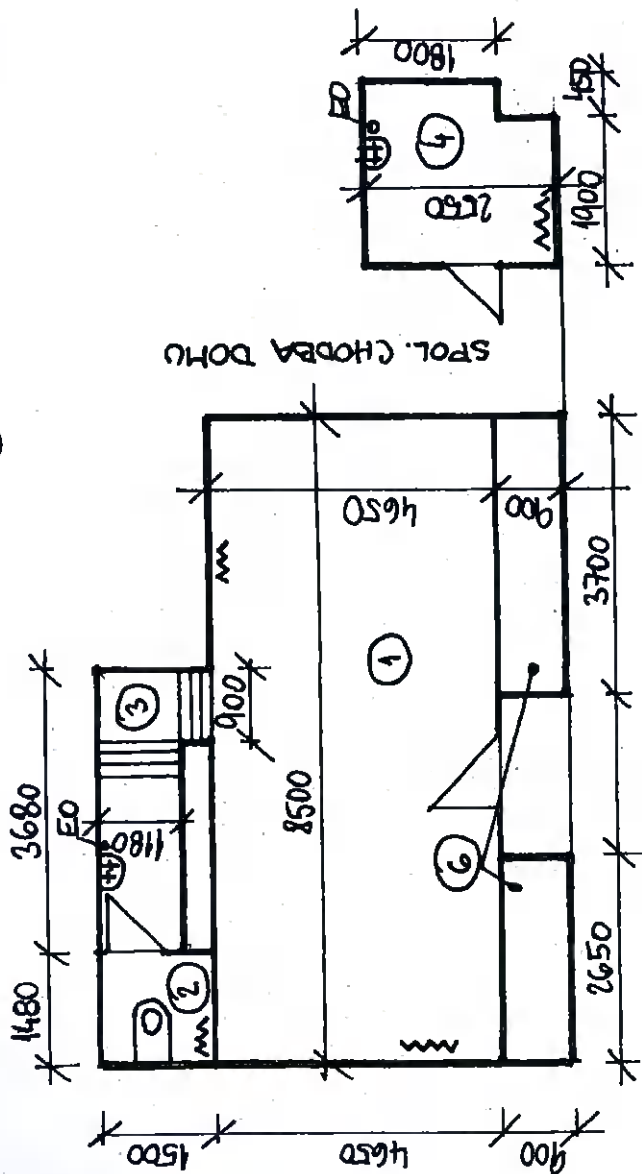
úpravy provedené nájemcem :



GOČÁROVA ČR 1232

- ① PRODEJNA 39,50 m²
- ② SOC. ZAŘÍZENÍ 2,70 m²
- ③ CHOUBA 5,00 m²
- ④ SKLAD 5,70 m²
- ⑤ SKLAD (SKLEP) 27,60 m²
- ⑥ VÝLOHY 6,70 m²

1NP



1PP

