

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle občanského zákoníku a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor mezi

M ě s t e m Š U M P E R K
se sídlem nám. Míru 1, Šumperk
IČO : 303461

jednající prostřednictvím ŠMR, a.s., se sídlem Dr. E. Beneše 5, 787 01 Šumperk
IČO : 60793295, DIČ 398-60793295, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě,
oddíl B, vložka 1064, zastoupenou Alenou Michálkovou, předsedou představenstva

(dále jen „ pronajímatel „)

a

SATEZA, a.s.
se sídlem 8.května 41, Šumperk
IČO : 25350129, DIČ : 398-25350129, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu
v Ostravě, oddíl B, vložka 1350
zastoupená [redacted] ředitelem společnosti

(dále jen „ nájemce „)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení rady města č. 5629 /02 ze dne 27.6.2002 nebytové prostory označené jako kotelna na ulici Nám. Jana Zajíce 13,14/č.p.2958 v Šumperku, které jsou ve vlastnictví města Šumperka a ve správě ŠMR, a.s. specifikované v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Zveřejnění pronájmu schválila městská rada usnesením č. 5456/02 ze dne 16.5.2002, které proběhlo ve dnech od 31.5.2002 do 15.6.2002.

II.

Účel nájmu

Nebytové prostory uvedené v článku I. se pronajímají za účelem využití : kotelny k zajištění výroby, rozvodu a dodávky tepla v souladu s příslušnými právními úpravami a předpisy. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných ploch znám, a že jsou způsobilé ke smlouvenému užívání. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání zařízení kotelny, které je specifikováno v příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

III. Výše a splatnost nájemného

Výše nájemného se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách dohodou :

způsob využití

ročně Kč

kotelna

40.000,-

celkem ročně

40.000,- Kč

Nájemce je povinen platit **nájemné zálohově dopředu v měsíčních splátkách 3.333,-Kč, vždy nejpozději do 15 .dne měsíce předcházejícího na účet pronajímatele u ČSOB, pobočka Šumperk, číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]**

Nájemné a zálohy na služby za období od 1.7.2002 do 31.7.2002 trvání nájemního vztahu v celkové výši 3.333,-Kč a zálohu dle článku V. ve výši 9.999,- Kč je nájemce povinen zaplatit jednorázově nejpozději do 8.7.2002 jinak se tato smlouva ruší.

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.

Takto sjednané nájemné je platné pro r.2002.Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2003 navýšit o koeficient míry inflace, který bude vyhlášen státními orgány České republiky, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného a tuto mu sdělit.

IV.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor se sjednává v souladu se zákonem č.526/1990 Sb. o cenách dohodou .

Nájemce bude platit **měsíční** zálohy na úhradu následujících služeb spojených s užíváním nebyt.prostor :

záloha na úhradu dodávek tepla pro vytápění , případně ohřev teplé užitkové vody	---	.....	Kč
záloha na úhradu dodávek pitné vody a odvádění odpadních vod ,dešťových vod	---	.....	Kč
záloha na úhradu dodávek elektrické energie pro nebytové (příp. společné) prostory	---	.....	Kč
záloha na ukládání,odvoz a skládkování domovního (příp. živnostenského) odpadu	---	.....	Kč
paušální poplatek na úhradu úklidu společných prostor	---	.....	Kč
paušální poplatek za používání tel.linky (bez nároku na vyúčtování )	---	.....	Kč
<hr/>			
Zálohy na úhradu služeb úhrnem	měsíčně	---	Kč
	ročně	---	Kč

Takto sjednané zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor bude nájemce **platit předem měsíčně ve výši --- Kč, t.j. vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího na účet pronajímatele u ČSOB , pobočka Šumperk , číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE] .**

Výše sjednané zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor může pronajímatel jednostranně navýšit pokud vznikne nedoplatek při zúčtování záloh za daný rok nebo v případě nárůstu energií vyhlášených jednotlivými dodavateli. Pronajímatel písemně oznámí nájemci navýšení záloh. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla doručena druhé straně 3.den po odeslání.

Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok.

Rozúčtování cen těchto služeb mezi jednotlivé nájemce provede pronajímatel v poměru podle údajů na měřidlech, pokud jsou instalována, jinak rozúčtování bude provedeno rozpočtem skutečných nákladů na m²pronajaté plochy, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Rozúčtování bude provedeno nejpozději do 30.6. následujícího roku.

V průběhu roku může pronajímatel změnit výši záloh v míře odpovídající změně ceny služby, změně počtu osob nebo z dalších důvodů , např. změny rozsahu nebo kvality poskytovaných služeb.

V. Ostatní platební podmínky

Nájemce je povinen složit pronajímateli na č. ú. [REDAKCE] s V.S. [REDAKCE] zálohu ve výši 9.999,- Kč (slovy : devettisícdevětsetdevadesátdevět), 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.

VI. Prodlení nájemce

Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den z prodlení . Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy více než o 1 měsíc , může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn veškerá plnění vyplacená mu nájemcem podle této smlouvy nebo smlouvy na základě této smlouvy uzavřené, započíst na své pohledávky vůči nájemci plynoucí z této nebo jiné smlouvy nejdříve splatné, a to včetně úroků z prodlení. Toto ustanovení se použije i tehdy , plyne-li z průběhu platebního styku záměr nájemce plnit závazky novější . Pronajímatel je povinen o této skutečnosti nájemce bez zbytečného odkladu písemně upozornit.

VII. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor počíná dnem 1.7.2002 a sjednává se na dobu **neurčitou**.

Nájem sjednaný touto smlouvou lze skončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta se v tomto případě řídí dle zákona 116/1990Sb., § 12.

Výpovědní lhůta pro neplacení nájemného či služeb ze strany nájemce se sjednává odlišně, a to jako 1 měsíční a počíná běžet od prvního měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi.

V případě skončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vyrovnat veškeré vzájemné závazky vyplývající ze smlouvy do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu, mimo rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru, které bude provedeno dle ustanovení čl.IV.

VIII. Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání nikomu dalšímu, a to ani částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Přenechá-li nájemce nebytové prostory do podnájmu v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory rozsahem a způsobem dohodnutým v této smlouvě (článek I. a II.).

Nájemce je povinen :

2. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem, a to předchází výzvě a za účasti nájemce.
3. Provádět běžnou údržbu , malování a úklid pronajatých nebytových prostor.
4. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s drobnými opravami a obvyklým udržováním předmětu nájmu až do výše 20.000,-Kč za jeden případ opravy, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Běžnou údržbu provádí nájemce na svůj náklad bez omezení.
5. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s domovním příp. živnostenským odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí (ukládání do vhodných nádob, odvoz , skládkování ap.).Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby sloužící pro odpad z bytů v domě ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
6. Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním nebytových prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen :
 - zajistit předepsané kontroly , zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí staveb nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění vad
 - zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých nebytových prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasících přístrojů nebo jiných hasících zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn
 - dodržovat hygienická opatření předepsaná obecně závaznými právními předpisy a plně odpovídá za škodu vzniklou porušením této povinnosti.
7. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilé dalšímu řádnému užívání s při hlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
8. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
9. Nájemce nesmí zasahovat ani provádět opravy na zařízeních a stavebních konstrukcích bez předchozího souhlasu pronajímatele, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.
10. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody vzniklé jinému, v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu zodpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce správci tj. ŠMR,a.s. do 30 dnů od podpisu nájemní smlouvy. Pronajímatel neručí za věci vnesené do nebytového prostoru nájemcem.
11. Opakované porušování povinností nájemce zakládá právo pronajímatele k výpovědi této smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
12. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.

13. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy nebo měnit způsob užívání pronajatých nebytových prostor nebo jejich částí. Tím nejsou dotčena ustanovení předpisů o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
14. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal , s přihlédnutím k odsouhlaseným změnám a obvyklému opotřebení.
15. Vést, aktualizovat a archivovat po celou dobu účinnosti této smlouvy veškerou technickou a ekonomickou dokumentaci, vztahující se k pronajatému majetku a činností podle této smlouvy.
16. Dodávat odběrateli teplo a TUV v dostatečném množství a kvalitě a informovat odběratele o připravovaných odstávkách tepla a TUV minimálně 30 dnů předem.

X.

Jiná ujednání

Pokud nájemce odmítne po ukončení nájemního vztahu (i v případě výpovědi ze strany pronajímatele) nebytový prostor předat pronajímateli, má pronajímatel právo a nájemce s tímto souhlasí, nebytový prostor násilně otevřít a za přítomnosti městské policie vyklidit. Náklady, které tímto pronajímateli vzniknou, má právo pronajímatel vymáhat po nájemci.

Pronajímatel předá nájemci existující výkresovou dokumentaci nebytového prostoru a písemnou dokumentaci zařízení. Seznam převzaté dokumentace je specifikován v příloze č.3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen při ukončení nájmu převzatou dokumentaci vrátit pronajímateli.

XI.

Závěrečná ujednání

Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku, případně dalších právních předpisů. Změny, upřesnění nebo doplnění této smlouvy lze platně provádět pouze formou oboustranně podepsaných dodatků k této smlouvě.

Účastníci této smlouvy po jejím přečtení shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz s jejím obsahem připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Smlouva má 6 strojopisných stran a je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Z nichž obdrží

- 1 vyhotovení nájemce
- 4 vyhotovení pronajímatel

V Šumperku dne 1.7.2002

ŠMR, a.s.

Dr. E. Beneše 5, 787 01 Šumperk
DIČ: 398-60783205

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Olomouci, IČO: 252 22 2222

prónajímátelei

S A T E Z A a.s.

7 8

tel. 0

najemce