

**SMLOUVA****O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená v souladu se z. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, v platném znění a z. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

zastoupené Ivetou Táborskou – starostkou města
se sídlem Svárov 1080, Vsetín, PSČ 755 24

IČ: 00304450

DIČ: CZ00304450

Bank.spojení:



- jako **pronajímatel** na straně jedné a

Karel Boch - KBH

se sídlem: Lamačova 911, 152 00 Praha 5

vedlejší provozovna: Pod Zakopaniců 271, 755 01 Vsetín

IČ: 112 42 183

- jako **nájemce** na straně druhé

t a k t o:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 413 občanské vybavenosti, Rokytnice, Vsetín nacházející se na p.č.st. 115 o výměře 2.438 m², k.ú. Rokytnice u Vsetína, obec a okres Vsetín, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 3726 u Katastrálního úřadu ve Vsetíně.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory ve Vsetíně, Rokytnice 413/C, v 1.NP o celkové výměře dle projektové dokumentace:

Nebytové prostory	podlahová plocha m ²	sazba za m ² /rok v Kč	celkem Kč
120 sklad	15,57	330	5 138
poměrná část chodby	2,58	330	851
poměrná část soc. zařízení	0,51	330	168
Celkem	18,66		6 157 Kč

celkem pronajatá plocha **18,66 m²**
celkem vytápěná plocha **16,85 m²**

Nájemce nebytové prostory do užívání přijímá a zavazuje se za užívání nebytových prostor platit nájem a služby spojené s nájmem.

- (2) Předmět této nájemní smlouvy se pronajímá za účelem zřízení archivu a skladu výpočetní techniky. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.

- (3) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor způsobilych k řádnému užívání vymezeného účelem této smlouvy.
- (4) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.

III. Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **6 157,-Kč** (slovy: šesttisícstopadesát sedm korun českých) ročně. Čtvrtletní nájemné činí **1 539,- Kč** a je sjednáno jako dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH). Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (čtvrtletní nájem), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 9 ZDPH, považován první den kalendářního čtvrtletí. Jednotlivá dílčí plnění se zavazuje nájemce hradit do 15. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí z titulu této smlouvy na účet pronajímatele u **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Faktury nebudou vystavovány.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období od 4.2.2011 do 31.3.2011 ve výši 957,- Kč je splatné do 28.2.2011 na účet pronajímatele

IV. Služby

- (1) **elektrická energie**
bude hrazena dle fakturace společnosti ČEZ a dle podílu pronajatých prostor
Záloha na kalendářní rok je stanovena 1 400,-Kč.
- (2) **dodávka tepla**
bude rozúčtována na základě fakturace společnosti Zásobování teplem Vsetín a.s.a dle výměry pronajaté plochy.
pronajatá plocha celkem 18,66 m²
vytápěná plocha celkem 16,85m² (vytápěná plocha je vypočtena z pronajaté plochy dle Vyhlášky č. 372/2001 Sb..
Záloha na kalendářní rok je stanovena na 6 000,-Kč
- (4) **odvoz odpadu**
náklady budou rozúčtovány dle fakturace dodavatele služby a dle výměry pronajaté plochy.
Záloha na kalendářní rok je stanovena na 500,-Kč.

V. Způsob platby

- (1) Finanční náklady na služby spojené s nájmem za 1m² nebytového prostoru byly vypočítány podle skutečných nákladů za rok 2010 v dané nemovitosti. Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny za 1m² u jednotlivých médií uvedené v čl. IV. se každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti.
- (2) Roční výše zálohy činí **7 900,- Kč** slovy (sedmtisícdevětset korun českých). Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně ve výši **1 975,- Kč**. Splatnost záloh je nastavena k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele u **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že zálohy na služby za období od 4.2.2011 do 31.3.2011 ve výši 1 230,- Kč jsou splatné do 28.2.2011 na účet pronajímatele.

VI.

Cenová doložka, pokuty

- (1) Pokud dojde ke změně cen za náklady na služby spojené s nájmem dle cenových předpisů o více než 5 % ve vztahu k předcházejícímu účtovacímu období , přičemž za změnu se považuje jak zvýšení tak snížení těchto cen, tato cena bude smluvními stranami navýšena nebo snížena o stejnou procentní sazbu, o kterou došlo k snížení nebo navýšení cen za tyto služby dle cenových předpisů. Pronajimatel si vyhrazuje právo zvýšit zálohy na služby formou doporučeného dopisu adresovaného nájemci
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v čl. III. odst. III. 1 je pronajimatel oprávněn počínaje od 1.4.2012 každoročně navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 01.04. aktuálního kalendářního roku.
Oznámení o zvýšení nájemného je pronajimatel povinen doručit nájemci vždy nejpozději do 30.04. aktuálního kalendářního roku s tím, že případný rozdíl mezi do té doby zaplaceným nájemným či jejich splátkami za aktuální kalendářní rok a nájemným, na které má v důsledku zvýšení nájemného tohoto ustanovení pronajimatel nárok, je nájemce povinen uhradit pronajimateli, nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení, oznámení o zvýšení nájemného.
- (3) V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a nebo plateb za služby, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajimatele vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, způsobenou porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje , a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

VII.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) dohodou smluvních stran k určitému datu
 - b) pisemnou výpovědí jedné smluvní strany, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) odstoupením od smlouvy
V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení.
Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - nájemce bude i přes písemnou výzvu pronajmatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl.II odst. II.2 této smlouvy
 - přenechání nebytového prostoru, či jeho části do podnájmu, nebo výpůjčky třetí osobě bez souhlasu pronajmatele
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajmatele
 - nájemce bude déle jako 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo ceny za služby

VIII.

Ostatní ujednání

- (1) Pronajaté nebytové prostory je nájemce povinen užívat výhradně k účelu, jež je uveden v článku II bodu II.2 této nájemní smlouvy.
Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět , bez souhlasu pronajmatele, žádné stavební úpravy.
- (2) Nájemce zajišťuje a hradí ze svých nákladů tyto drobné opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur
 - f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu e)
 - g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy
 - h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
 - i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce
 - j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- (3) Udržování podstaty budovy a záchovnou údržbu hradí pronajímatel.
- (4) Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu: [redacted]. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud bude termín opravy pro nájemce nepřijatelný, provede si nájemce opravu sám, přičemž náklady je povinen uhradit pronajímatel.
- (5) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách. Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizí budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrol. zařízení apod.). Dále v případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto projednat s pronajímatelem, tj. – Vsetínská správa a investiční, příspěvková organizace a současně předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení pronajímateli. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s pronajímatelem jsou nepřijatelné. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (6) Nájemce je oprávněn umístit na své náklady vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na základě povolení odboru výstavby MěÚ Vsetín. Reklamní zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájemního vztahu je povinen na své náklady tyto předměty odstranit a budovu uvést do původního stavu.
- (7) Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu.
- (8) Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem přesvědčit se o stavu pronajatých prostor i o tom, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit poté, co se pronajímatel ke kontrole ohlásí 5 pracovních dnů předem.
- (9) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době

nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře, to vše s přihlédnutím k účelu, k němuž budou nebytové prostory užívány. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

- (10) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Za zničení věci není považováno běžné opotřebení věci. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- (11) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (12) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení pronajatých nebytových prostor v důsledku jejich nevhodného užívání, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajatým prostorám přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění.
- (13) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Za stavebně technické řešení nebytových prostor odpovídá z hledisek naznačených v tomto bodu pronajímatel a nese rovněž náklady na bezpečnostní opatření, například náklady na pořízení hasicích přístrojů včetně jejich revizí. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (14) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů regulace vnitřní teploty, kapání nebo protékání vody, apod.).
- (15) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než odpad podobný komunálnímu odpadu (t.j. odpad z kanceláří, úřadů; průmyslový a živnostenský odpad, který je podobný odpadu z domácností, včetně složek z odděleného sběru) je povinen jej likvidovat samostatně a uschovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- (16) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě odstoupení od smlouvy předá nájemce nebytové prostory nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne skončení nájemního vztahu. K převzetí předmětných nebytových prostor vyzve nájemce pronajímatele doporučeným dopisem, a to minimálně 15 dnů před skončením nájemního vztahu dle odstoupení od smlouvy.
O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci. Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý i započatý týden prodlení.
- (17) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít. Pronajímatel je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc za účelem otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za

splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat alespoň 1 nezúčastněnou osobu, která nebude zaměstnancem Města Vsetín a která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, pokud se nacházejí v předmětných nebytových prostorách. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce.

- (18) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živly) a kopii této smlouvy předat nájemci. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (19) Záměr a realizace provedení konkrétních stavebních úprav jsou podmíněny výslovným písemným souhlasem pronajímatele, učiněným formou doporučeného dopisu.

IX.

Doručování písemností

- (1) Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenu, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.
- (2) Nájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli.

X.

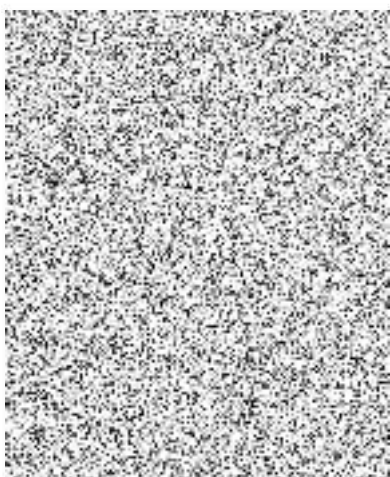
Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ust. § 5 odst.2 písm.b) zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, a § 13c odst. 1 zák.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, v platném znění, zpracovává a shromažďuje osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, příp. i pro účely oznamování budoucích vstupů. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu cit.zák. ustanovení shromáždil a zpracoval o nájemci údaje, zejména jméno a příjmení, bydliště, rodné číslo, datum narození, a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností pronajímatele a nájemce v souvislosti s touto smlouvou a v souvislosti s činnostmi, které následně bude pronajímatel na nemovitostech realizovat. K jiným účelům nesmí být těchto údajů použito.
- (3) Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný. Tímto ustanovením není dotčeno právo smluvních stran dle článku VI. bodu VI.1 smlouvy měnit výši a ceny za náklady na služby spojené s nájmem i formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených člancích smlouvy.
- (4) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních s povahou originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
- (5) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v době od 7.10.2010 do 25.10.2010. Uzavření této nájemní smlouvy schválila RM Vsetín dne 1.2.2011 usnesením č. R/6/... Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).

- (6) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. a všichni zúčastnění se dohodli, že závazky vyplývající z této smlouvy platí od **4.2.2011**.
- (7) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísni. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva jako celek ani žádné jednotlivé ustanovení této smlouvy neodporuje dobrým mravům. Autentičnost a platnost této smlouvy smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Za pronajímatele :

dne *9.2.2011*



Za nájemce:

dne *- 4 -02- 2011*

