

**Smlouva o nájmu nebytových prostor**OHČ/7003/11
Strana 1 z 5

Níže uvedené smluvní strany:

Město Rokycany,
se sídlem Městský úřad Rokycany,
Masarykovo náměstí 1
337 01 Rokycany, Střed
IČ 00259047
zastoupené starostou panem Ing. Vladimírem Šmolíkem
dále jen **pronajímatel**

a

Martin Vild
místo podnikání: Pivovarská 223, 337 01 Rokycany
IČ: 61161853
dále jen **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

na základě ustanovení zákona č.116/1990-Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto

**smlouvu
o nájmu nebytových prostor****čl. 1****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy domu v Rokycanech, Masarykovo náměstí č.p.215 umístěného na stavební parcele č.70/1 jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č.10001 vedeného u Katastrálního úřadu v Rokycanech pro obec a katastrální území Rokycany.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty uvedenou v čl. 4 níže uvedený nebytový prostor umístěný ve 3.n.p. výše uvedeného domu a jehož umístění je znázorněno na půdorysném plánu. Půdorysný plán tvoří přílohu č.1 smlouvy.

místnost číslo	určení	výměra m ²
313	kancelář	15,74

Nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl seznámen se stavem nebytových prostor, který nyní do nájmu přijímá.

čl. 2**Doba nájmu**

Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou a počíná dnem 1.3.2011.



čl. 3
Účel nájmu

Nájemce je oprávněn využívat nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, pro účely zřízení a provozování projektové kanceláře.

Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

čl. 4
Nájemné a způsob jeho placení

1. Smluvní strany dohodují roční nájemné nebytových prostor, podrobně popsanych v čl. 1. odst. 2 této smlouvy ve výši 850,- Kč/m², tj. celkem ročně 13 379,- Kč (slovy třinácttisíctřístasedmdesátdevět korun českých).
2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Rokycany, číslo účtu 43-5898060247/0100, var.symbol 947 000 7003. Nájemce je oprávněn vždy uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše hotově do pokladny pronajímatele. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy částka byla připsána na účtu pronajímatele.
3. Nájemné bude fakticky zvýšeno o tolik procent, kolika procent dosáhne průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem, a to v tom kalendářním roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2011. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
4. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
5. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:
 - a) Vytápění předmětu nájmu.
 - b) Dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod.
 - c) Dodávku elektrické energie (kancelář, osvětlení společných prostor).
 - d) Používání osobního a nákladního výtahu.
 - e) Úklid společných prostor

Jejich poskytování se řídí podmínkami pro poskytování služeb, které jsou upraveny v příloze č.2 této smlouvy.

6. Vyúčtování služeb je prováděno v souladu s platnou právní úpravou. Na základě provedeného vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor, bude pronajímatelem vystavena faktura a tato zaslána nájemci. Účastníci smlouvy výslovně sjednávají splatnost takto vystavené faktury do 15 dnů od jejího doručení nájemci. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy částka byla připsána na účtu pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn stanovit na služby zálohy, které fakturuje nájemci. Splatnost zálohové faktury se řídí zásadami upravenými v čl.4 této smlouvy.
8. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo úhrady za poskytnuté služby spojených s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení v souladu s platnou právní úpravou.



čl.5

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit na vlastní náklady.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických zařízení v pronajatém předmětu nájmu.

čl.6

Práva a povinnosti nájemce

1. Stavební úpravy na předmětu nájmu může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových prostor bude hradit nájemce ze svých prostředků a nebude požadovat úhradu nákladů v případě skončení nájmu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností hradí nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
5. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škodu způsobenou v průběhu trvání nájemního vztahu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy.
6. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých nebytových prostorech.
7. Nájemce instaluje v předmětu nájmu hasicí přístroj PG 6 a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích přístrojů provozuschopnými.
8. Nájemce bude v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťovat kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených vyhrazených / tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových / zařízení.
9. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby. Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, (malování, čištění) a provádět a hradit drobné opravy v těchto nebytových prostorech (výměna vypínačů, zásuvek, zářivkových trubíc, opravy jednotlivých částí oken a dveří to je zasklívání, výměna zámků, klik, klíčů, prahů dveří).



10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu vyklizené a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení nebytových prostor jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě. O předání a převzetí nebytových prostor bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
12. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů je splatná ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení faktury pronajímatele, ke které bude přiložen podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním škod.

čl. 7

Zánik nájmu

1. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu kdykoliv bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájem dále zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem nájemce.
4. Pronajímatel je také oprávněn odstoupit od smlouvy v případě prodlení nájmu s úhradou nájemného dle čl. 4 této smlouvy o více než 30 dní.

čl. 8

Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v čl. 6 této smlouvy, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za porušení jedné každé z nich. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty bez ohledu na zavinění a vedle škody, která pronajímateli vznikla porušením sjednané povinnosti.
2. Pro případ porušení povinností nájemce sjednané v čl. 2 této smlouvy, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 100 000,-Kč. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty bez ohledu na zavinění a vedle škody, která pronajímateli vznikla porušením sjednané povinnosti.
3. Zánik smlouvy dohodou či výpovědí se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, který vznikl pronajímateli porušením sjednané povinnosti ještě před zánikem smlouvy.



čl. 9
Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen se v otázkách touto smlouvou výslovně neupravených /např. nakládání s odpady, požární ochrana, bezpečnost a ochrana zdraví při práci apod./ řídit platnou právní úpravou.
2. Změny této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden. Obě vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění (vyvěšeno dne 14.1.2011 sejmuto dne 4.2.2011 odsouhlasení či schválení (rada města dne 1.3.2011 č. usnesení č. 8046), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne



pronajímatel



nájemce

Přílohy:

Příloha č.1 . Půdorysné plány předmětu nájmu.

Příloha č.2 : Podmínky pro poskytování služeb s nájmem spojených.

Příloha č.3 : Identifikace odběrných míst tepelné energie u nájemce.

Příloha smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2

PODMÍNKY pro poskytování služeb.

1. Odvoz pevného odpadu :

Služba není předmětem smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Nájemce má vlastní smlouvu s osobou oprávněnou k těmto službám.

2. Vodné - stočné :

Provozovna nájemce nemá vlastní odečtový vodoměr.

Spotřeba pitné vody ve společných prostorech (WC, kuchyň) se vypočítá poměrným množstvím vody na jednu osobu za sledované období, s použitím technického výpočtu.

Při fakturaci nákladů se pronajímatel řídí cenovou sazbou, kterou hradí dodavatel.

3. Srážková voda :

Nájemce se podílí na úhradě nákladů za srážkovou vodu poměrnou částí z celkových nákladů dle pronajaté plochy. Podkladem tomuto je sběrná fakturace od dodavatele.

4. Elektrická energie :

a) Kancelář :

Nájemce nemá podružný elektroměr.

Nájemce hradí poměrnou výši nákladů za spotřebu elektrické energie pronajatých prostor místnosti č. 313 dle pronajaté plochy, tj. 15,74 m².

b) Společné prostory objektu Žďár :

Nájemce hradí poměrnou výši nákladů za spotřebu elektrické energie společných prostor, tj. osvětlení schodiště, elektrické rozvodny, společné chodby mezi I.a II. n. p., chodby ve III. n.p., výtahy, sociální zařízení a ohřev vody.

Nájemce hradí pronajímateli náklady ve výši 0,35 % z celkové spotřeby.

Podkladem k těmto poskytovaným službám je sběrná fakturace od dodavatele.

*druhá strana přílohy smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2***5. Vytápění:**

Podmínky pro vytápění se tímto stanoví s použitím zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek a pozdějších předpisů, takto :

a) Pravidla pro vytápění - § 3 :

Otopné období začíná 01. září a končí 31. května následujícího kalendářního roku.

Vytápění se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu poklesne pod +13 st.Celsia ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 st. Celsia pro následující den.

Vytápění se omezí nebo přeruší v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 st. Celsia ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles teploty pro následující den.

V topném období bude prováděno trvalé vytápění v době od 6.00-hod. do 22.00-hod. s nočním útlumem v době od 22.00-hod. do 6.00-hod.

b) Regulační opatření - § 6 :

Nájemce nesmí připojit bez písemného souhlasu pronajímatele k zařízení, které je předmětem smlouvy, žádného jiného dalšího účastníka ani jiné odběrní zařízení.

c) Místa dodávky a odběru tepla a TUV :

Ode dne účinnosti nájemní smlouvy bude pronajímatel zajišťovat vytápění do uvedených místností nájemce.

Čísla místností dle stavebního výkresu jsou tato : 301 ; 313 ; 319 ; 337 ; 338.

Příloha č. 3 smlouvy o nájmu nebytových prostor obsahuje plochy místností.

d) Přepočítání vytápěné plochy :

Celková skutečná vytápěná plocha představuje **25,04 m²**

Přepočítání se provádí dle skutečné vytápěné podlahové plochy, a to dle koeficientů 0,4 ; 1 ; 1,2 ;

Celková upravená plocha pro dodávky tepelné energie za účelem vytápění provozovny představuje **27,618 m²**.

Příloha č. 3 těchto podmínek obsahuje vlastní přepočítání s použitím koeficientů každé jednotlivé místnosti ve věci odběru tepla.

*třetí strana přílohy smlouvy o nájmu nebytových prostor č.2**e) Měření spotřeby tepla :*

V kotelně, vytápějící nebytové prostory nájemce, je provedena instalace měřidel, která měří výrobu tepelné energie. Tato měřidla jsou společná pro více nájemců současně. Měření provádí společnost provozující tepelné hospodářství, která na základě provedených odečtů vystaví daňové doklady.

Při fakturaci nákladů se pronajímatel řídí cenovou sazbou, kterou hradí dodavatel

f) Doplnující ustanovení :

Pronajímatel se zavazuje informovat o výpadku dodávek a délce jejich trvání nejpozději následujícího pracovního dne, sdělovat termíny plánovaných oprav nejpozději 30 dnů před termínem jejich provádění a bez zbytečného odkladu předkládat dodatky k této smlouvě, vyplývající ze změn uvedených ve smlouvě a jejích přílohách.

Nájemce se zavazuje informovat o poruchách nebo o prováděných operacích na zařízení, které mohou mít vliv na systém zásobování teplem ze zdroje nebo zařízení dodavatele a zajistí potřebnou součinnost s pronajímatelem.

Nájemce je povinen vracet veškeré teplotnosné medium (topnou vodu). Nájemce je povinen hlásit veškeré skutečnosti, které mají souvislost s návratností teplotnosného media, tj. vypouštění otopného systému nebo jejich částí v souvislosti s opravami nebo úpravami zařízení a podobně.

6. Ostatní náklady :

Náklady na revize, prohlídky požárních hydrantů, hasících zařízení, úklidové práce společných prostor budou nájemci vyúčtovány 1x ročně, a to v procentovém poměru dle pronajímané plochy objektu Žďár.

Na nájemce připadá z těchto nákladů k úhradě výše **0,40 %** z celkových nákladů.

Podkladem k vyúčtování budou dodavatelské faktury.

Příloha smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 3**Identifikace odběrů tepelné energie**

místnost č.	název	plocha m2	přepočt. koeficient	přepočtená plocha
301	Část chodby	7,60	1	7,600
313	kancelář	15,74	1,2	18,888
319	část kuchyně	0,75	1	0,750
337	umývárna muži	0,20	0,4	0,080
333	WC muži	0,75	0,4	0,300
Celkem plocha		25,04		27,618