

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

mezi

Vlastníkem objektu:

MĚSTO JIHLAVA
se sídlem Masarykovo náměstí 1
586 01 JIHLAVA
IČO: 286 010

zastoupeným :

Jan Prokš
J.P. kancelář Jihlava
Matky Boží 36
586 01 JIHLAVA
zast. p. Janem Prokšem
IČO: 121 56 485

na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.06.1996.

(dále jen pronajímatel)

a

název společnosti :

sídlo:

v zastoupení:

IČO :

DIČ :

bankovní spojení:

číslo účtu:

telefon:

████████████████████ "████████████████████"
████████████████████
ing. Nguyen Khac Bon - jednatel
████████████████████
████████████████████
Komerční banka, a.s. Brno
████████████████████
████████████████████

(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v Jihlavě, podlaží přízemí, v objektu čp. 1240, v ulici Matky Boží or. č. 16, v k. ú. Jihlava, o výměře 60 m² s tímto příslušenstvím: není

II.

Shora uvedené nebytové prostory nájemce uvede stavebně do souladu s účelem, k němuž budou nebytové prostory sloužit, a to na základě schváleného záměru využití.

Shora uvedené nebytové prostory jsou ve jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání .
Podrobný popis nebytových prostorů je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

III.

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 16.11.2000 na dobu určitou 5 roky, t.j. do 15.11.2005. Do uplynutí této doby lze dát výpověď jen z důvodů uvedených v § 9, zák. č. 116/1990 Sb.

Flatnost této smlouvy může být ukončena také dohodou smluvních stran ke sjednanému datu, nebo odstoupením pronajímatele od této smlouvy.

Pronajímatel má právo od této smlouvy ihned odstoupit v případě porušení povinností z této smlouvy vyplývajících : neužívání prostorů, užívání v rozporu se smlouvou, nedodržení účelu nájmu, neplacení nájemného a služeb ve sjednané výši a ve sjednaných termínech dle této smlouvy, provádění úprav bez souhlasu vlastníka, přenechání prostorů jinému bez souhlasu pronajímatele, v případě porušení vyhlášek Města Jihlavy a popř. z jiných důvodů dle jednotlivých případů. Smlouva zanikne doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstoupuje. Smlouva zanikne i v případě, že nájemce z jakéhokoliv důvodu doporučené písemné odstoupení nepřevzme v termínu dle poštovního řádu, a to posledním dnem lhůty pro doručení.

V případě porušení jakékoliv výše uvedené povinnosti ze strany nájemce je tento povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

IV.

Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení MR v Jihlavě č. 770/00-MR ze dne 26.10.2000.

V.

Nájemce se zavazuje, že nejpozději do posledního dne platnosti této smlouvy pronajaté prostory vyklidí a vrátí pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. V případě nepředání vyklizených pronajatých prostor k tomuto termínu, bude nájemce povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného sjednaného touto smlouvou poměrně za každý den až do doby odevzdání předmětu nájmu.

Tímto není nájemce zbaven povinnosti hrazení služeb uvedených ve článku VI. této smlouvy a náhrady škody vzniklé pronajímateli.

VI.

1. Nájemné za užívání nebytových prostorů bylo dohodnuto na 101.940,- Kč za rok (slovy: stojedentisícdevětsetčtyřicetkč), což činí 1.699,- Kč/m² za rok.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách se splatností nejpozději do 10. dne v měsíci ve výši 1/12 ročního nájmu, tedy částkou 8.495,- Kč poukázanou na účet pronajímatele u České spořitelny, a.s. pob. Jihlava, č. účtu 35-1463905329/0800, variabilní symbol 273/5.

První splátka je za měsíc listopad 2000 ve výši 4.247,50 Kč a bude poukázána na účet pronajímatele nejpozději do 30.11.2000.

3. Obě smluvní strany se dohodly, že po skončení nájemní smlouvy na dobu určitou, bude dodatkem upravena smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou, a to dle "Zásad pro pronájem nebytových prostor v objektech ve vlastnictví města", které nabýly účinnosti dne 11.05.1995.

Nájemné u smluv uzavřených na dobu neurčitou je každoročně valorizováno o průměrnou roční míru inflace v ČR za předcházející kalendářní rok. Míru inflace vždy zveřejní Český statistický úřad (nebo jeho právní nástupce).

V případě, že je nájemné dohodnuté ve smlouvě o nájmu nebytových prostor vyšší než valorizovaný základ pro danou lokalitu, bude nájemné valorizováno až když hodnota valorizovaného nájemného přesáhne částku tohoto nájemného.

Upravenou výši nájemného pro příslušný kalendářní rok pronajímatel nájemci písemně oznámí, a to s účinností od 01.01. příslušného kalendářního roku. Částku představující zvýšení nájemného na celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit v rámci zvýšení splátek nájemného v následujícím čtvrtletí příslušného kalendářního roku na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech splatnosti dle této smlouvy.

4. Nad rámec výše uvedeného nájemného se nájemce zavazuje hradit služby související s pronájmem nebytových prostor, a to ročními zálohami takto:

vodné a stočné	-	Kč
elektrická energie	-	Kč
odvoz TDO	nájemce zajišťuje sám	Kč
kominické služby	-	Kč
ostatní	-	Kč

CELKEM	-	Kč

Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši 1/12 celkových ročních záloh, tedy částkou - - - Kč, splatnou současně s nájemným v termínech dle odst. 2.

Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb do 4 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Pokud jsou některé služby měřeny, bude vyúčtování dle skutečné spotřeby, jinak bude vyúčtování provedeno dle poměru užívaných ploch k celkové ploše, za kterou se vyúčtování zpracovává.

Rozdíl ve prospěch pronajímatele nebo nájemce je splatný do dvaceti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemcem.

Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit.

5. V případě prodlení s úhradou plateb dle odst. 1. a 4. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VII.

Nájemce bude nebytový prostor užívat výhradně k tomuto účelu:

Vzorková prodejna textilního zboží

V případě užívání nebytového prostoru k jinému účelu má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit (viz. čl. III) a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 % ročního nájmu jednorázově.

VIII.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu ani jiného užívání další osobě.

IX.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci přístup do pronajatých nebytových prostorů ke kontrole jejich stavu a pro nezbytnou údržbu a opravy, případně pro odstranění havárie a jiných podmínek této smlouvy.

X.

1. Nájemce se zavazuje o pronajaté prostory řádně pečovat, udržovat veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit neodkladně pronajímatele na vzniklé závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání pronajatých prostor.

2. Nájemce hraří náklady spojené s běžným užíváním a s opravami nebytových prostorů po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném zejména v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku /tj. analogicky jako pro nájemce bytů/.

XI.

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

XII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatelem povinnost jakékoli vřáci nájemci v souvislosti s úpravou nebo zhodnocením pronajatých prostor.

2. Jakékoli v stavební a jiné úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Jeho souhlas je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firmního štítu apod. na zdech objektu.

- 3.1. Nájemce je povinen, na základě podmínek výběrového řízení, vybudovat v pronajatých nebytových prostorách samostatné sociální zařízení a zajistit vytápění, přičemž je nájemce povinen doložit pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí či obdobné listiny na tyto úpravy nejdéle do 30.06.2001. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel vůči nájemci povinnost jakékoliv náhrady nákladů v souvislosti s touto úpravou a technickým zhodnocením nebytových prostor.
- 3.2. Nájemce se zavazuje, že záměr provést v pronajatých nebytových prostorách technické zhodnocení, nebo opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží nájemce pronajímateli jednoduchý nákres (půdorys, případné pohledy apod.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.
- 3.3. Podmínkou pro zahájení prací je uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, ve které budou specifikovány podmínky, za nichž bude nájemce úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran.
- 3.4. Tato nájemní smlouva nenahrazuje povoloovací doklady (stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních úprav nutné pro ev. stavební úpravy nebo rekolaudaci nebytových prostor).
4. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
5. Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor (dle situace i úklid přílehlých chodníků apod.) sám na své náklady. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů BOZ a PO v pronajatých prostorách a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky ani jinak ohrožovat provozem okolí. Nájemce bude dbát o zachování čistoty a zabrání nadměrnému znečištění společných prostor.
6. Pokud pronajaté prostory sousedí s bytovými jednotkami, zodpovídá nájemce za to, že nájemníci bytových jednotek nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

7. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu názvu /obchodního jména/ či adresy předem nejpozději však do 7 dnů ode dne provedení této změny. Při porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit dle č. III. této smlouvy a nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč a to nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude vyúčtována. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklé pronajímateli.

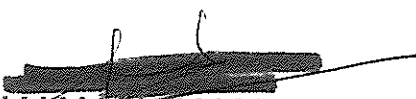
XIII.

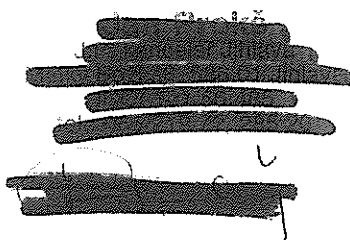
Jakékoliv změny podmínek smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.


XIV.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

V Jihlavě dne 13.11.2000


.....
nájemce


.....
pronajímatel

Vypracoval: 
Kontroloval: 