

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění
níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. **Město Vsetín,**
se sídlem ve Vsetíně, Svárov 1080,
zastoupené Jiřím Čunkem - starostou města,
IČ : 00304450

jako pronajimatel

2. **ČSAD Vsetín, a.s.**
se sídlem ve Vsetíně, Ohrada 791
zastoupené Ing. Josefem Růčkou – výkonným ředitelem
IČ : 45192120

jako nájemce

I.

- I.1 Pronajimatel prohlašuje, že je na základě privatizačního projektu Bytového podniku Vsetín, s.p. - č. 621, v souladu s uzavřenou dohodou o bezúplatném převodu dne 20.5.1992 výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 1484 nacházející se na p.č.st. 3130 o výměře 751 m², k. ú. i obec Vsetín, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001.

II.

- II.1 Pronajimatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v č.p. 1484, Smetanova ulice, Vsetín, v 1. podlaží dle následující specifikace s ročním nájemným :

Nebytové prostory ve 1. podlaží	Podlah. plocha/m ²	Sazba za m ²	Celkem Kč
1.37 odpočívárna řidičů	10,07	1 500	15 104
1.33 kancelář	8,55	1 500	12 825
1.33a kancelář	8,55	1 500	12 825
1.34 chodba	5,57	800	4 456
1.35 WC ženy	1,72	800	1 376
1.36 WC muži	1,72	800	1 376
1.32 čekárna	44,88	-	1
CELKEM			47 964

± 0,06m²

- II.2 Předmět této nájemní smlouvy se pronajímá za účelem zřízení přepravní kanceláře a čekárny pro cestující a odpočívárny pro řidiče. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- II.3 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy, a že tyto nebytové prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- II.4 Nájemce prohlašuje, že bude užívat pronajaté nebytové prostory ke shora uvedenému účelu.

III.

III.1 Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor platit pronajímateli * nájemné v úhrnné částce **47.964,-Kč** ~~včetně DPH~~ slovy (čtyřicetsedmtisícdevětsetšedesátčtyřikorunčeských) ročně. (NEPLATĚ DPH)

Nájemné bude hrazeno předem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **11.991,- Kč** (jedenácttisícdevětsetdevadesátjednakorunčeských), a to vždy nejpozději v termínech :

k 15. březnu bude uhrazen nájem na II. čtvrtletí roku

k 15. červnu bude uhrazen nájem na III. čtvrtletí roku

k 15. září bude uhrazen nájem na IV. čtvrtletí roku

k 15. prosinci bude uhrazen nájem na I. čtvrtletí dalšího roku

na účet správce domu H&B REAL, kom. spol. u KB a.s., pobočka

III.2 Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí nájemné za období únor 2005, březen 2005 současně s úhradou za nájem za II. čtvrtletí 2005 na účet správce domu uvedený v čl. III odst. III.1 této smlouvy, a to ve lhůtě do 30.04.2005.

Obě smluvní strany se dále dohodly, že nájemce uhradí náklady na služby spojené s nájmem nebytových prostor za období únor 2005, březen 2005 a duben 2005

formou zálohy na základě splátkového kalendáře vystaveného správcem, domu společností H B REAL, kom.spol, na účet uvedený v čl.III odst. III.3 této nájemní smlouvy.

III.3 Náklady za služby spojené s nájmem budou hrazeny následovně:

a) odvoz odpadu

náklady budou rozúčtovány podle výměry pronajatých prostor

b) elektrická energie

bude hrazena nájemcem přímo dodavateli elektrické energie dle samostatného elektroměru.

c) vodné a stočné


bude hrazeno na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtovým vodoměrem na základě fakturace společnosti Vodovody a kanalizace a.s. Vsetín a dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb

d) dodávka tepla a teplé vody

bude rozúčtována na základě fakturace společnosti Severomoravská plynárenská a.s. Ostrava a dle výměry vytápěné plochy

(vytápěná plocha je vypočtena z pronajaté plochy dle Vyhlášky 372/2000 Sb.

III.4 Náklady za služby spojené s nájmem bude nájemce hradit poměrným dílem, vypočteným podle výměry pronajatého prostoru. Těmito službami se rozumí teplé užitkové vody, vodné a stočné, odvoz odpadu, provoz vrátnice a osvětlení společných prostor. Dodávka tepla bude účtována dle odst. III.3, písm. d) dle vytápěné plochy. Rozpis záloh za služby je uveden na Výpočtovém listu nebytového prostoru, který je nedílnou součástí této smlouvy. Tyto náklady budou placeny zálohově a vyúčtovány vždy nejpozději do 15.června následujícího kalendářního roku, formou faktury, kdy smluvní strany se dohodly, že faktury jsou splatné do 14-ti dnů ode dne vystavení faktury.

Zálohy na služby spojené s nájmem budou hrazeny měsíčně na základě splátkového kalendáře vystaveného správcem domu H&B REAL, kom. spol. na účet 

III.5 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. Změna záloh za služby bude provedena formou změny Výpočtového listu, který tvoří přílohu k této smlouvě a je nedílnou součástí smlouvy. Výpočtový list bude podepsán smluvními stranami, přičemž za pronajimatele je k podpisu Výpočtového listu zmocněn na základě mandátní smlouvy správce nebytových prostor společnost H&B REAL, kom. spol. Pronajimatel si vyhrazuje právo zvýšit zálohy na služby, pokud nastanou skutečnosti uvedené v tomto odstavci shora,

formou doporučeného dopisu adresovaného nájemci, pokud nájemce odmítne tento výpočtový list podepsat nebo bude déle jak 15 dnů od doručení návrhu výše uvedeného výpočtového listu nečinný, a to s účinností jak je výše uvedeno. Zaslát tento doporučený dopis je opět zmocněna společnost H&B REAL, kom. spol.

- III.6 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.
- III.7 Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

IV.

- IV.1 Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- IV.2 Nájem je možno ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to bez udání důvodu.
- IV.3 Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- IV.4 Pokud některá ze smluvních stran podstatně porušuje své povinnosti z této smlouvy vyplývající a nesjedná nápravu v přiměřené době ani na základě dopisu, v němž bude na možnost odstoupení upozorněna, má druhá strana právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně. V případě, že některá ze smluvních stran od této smlouvy odstoupí, smlouva se ruší dnem doručení odstoupení. Pro účely této smlouvy se za podstatné její porušení považuje zejména:
- nájemce přenechá předmětné nebytové prostory nemovitost do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II. bod II.2 této smlouvy
 - nájemce bude déle jak 3 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo ceny za služby.

V.

- V.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 pronajímatele, žádné stavební úpravy.
Po dobu nájmu nesmí pronajímatel provádět, bez souhlasu nájemce, žádné stavební úpravy.


- V.2 Nájemce zajišťuje a hradí ze svých nákladů tyto drobné opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, žárovek a zářivek
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur
 - výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu e)
 - 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
 - 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
 - veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce
 - úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

V.3 Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu hradí pronajímatel.

V.4 Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na jednom z následujících čísel telefonu:



Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu.

V.5 Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách. Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi 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 konzultovat s pronajímatelem (odbor správy a údržby majetku MěÚ Vsetín – technikem odboru ) 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 nepřipustné.

Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.

- V.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. Toto 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.
- V.7 Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu.
- V.8 Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem přesvědčit se o stavu pronajatých prostor i o to, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit.
- V.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 volná, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- V.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- V.11 Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- V.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.
- V.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.

Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.

- V.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.).
- V.15 Ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 16, odst. 1, písmeno e), dále pro nájemce (jako původce odpadu) vyplývá povinnost: „shromažďovat odpady utříděné dle jednotlivých druhů a kategorií“. Povinnost třídít odpady je rovněž zakotvena v Obecně závazné vyhlášce č. 16/2001, článek 5.
Nájemce je tedy povinen dle § 4, písmena p) zákona 185/2001 Sb., odkládat jednotlivé druhy tříděného odpadu do kontejnerů nebo nádob určených pro separovaný sběr odpadů, umístěných v blízkosti pronajatých nebytových prostor.
Jedná se o papír a lepenku – kat. č. 200101, sklo – kat.č. 200102, plasty – kat. č. 200139. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Nájemce neodpovídá za dodržování tohoto ustanovení třetími osobami - cestující veřejností v případě pronajatého nebytového prostoru – čekárny č. 1.32
- V.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.
K převzetí předmětných nebytových prostor vyzve nájemce pronajímatele doporučeným dopisem a to minimálně 15 dnů před ukončením nájemního vztahu.
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 den prodlení.
- V.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 3. nezúčastněnou osobu, 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.
- V.18 Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy /např. způsobené živly/. Pronajímatel

neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

- V.19 Nájemce se zavazuje provozovat prostor čekárny (místnost č. 1.32) pro veřejnost.
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Otevírací doba čekárny : pracovní dny | od 5.00 hodin – do 20.15 hodin |
| sobota, neděle | od 6.00 hodin – do 18.00 hodin |
- Dále se nájemce zavazuje v prostorách čekárny (1.32) provádět úklid a údržbu, a to na vlastní náklady.

VI.

- VI.1 Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenou 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 doručenou, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.
- VI.2 V případě změny adresy pro doručování písemností se nájemce zavazuje písemně oznámit novou adresu pronajimateli 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 doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajimateli.

VII.

- VII.1 Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- VII.2 Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný. Tímto ustanovením není dotčeno právo smluvních stran dle článku III.5 smlouvy měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem formou výpočtového listu, případně i formou doporučeného dopisu a to za splnění podmínek ve výše uvedeném článku smlouvy.
- VII.3 Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních s povahou originálu, z nichž po dvou obdrží každý z jejich účastníků.
- VII.4 Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v době 03.10.2003 do 29.07.2004.
Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Vsetína dne 12.10.2004 usnesením č.R/51/20.
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).

VII.5 Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a všichni zúčastnění se dohodli, že závazky z této nájemní smlouvy vyplývající platí od 1.2.2005.

VII.6.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 tísní. 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.

Ve Vsetíně dne 29. IV. 2005

