

# ***Smlouva o nájmu nebytových prostor***

č. 0347

na které se dohodly smluvní strany:

**město Písek**, Velké náměstí 114, 397 19 Písek, IČ 00249998  
zastoupené starostou JUDr. Ondřejem Veselým  
(v dalším pronajímatel)

a

**Miloslav Císařovský**, bytem Písek, tř. Národní svobody 146/21, IČ 65969928  
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu čp. 207, Budovcova ulice v Písku, k.ú. Písek (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájemního vztahu, založeného touto smlouvou.

II.

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci tyto nebytové prostory za úplaty ve výši 910,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

charakteristika nebytových prostor (viz. příloha č. 2)	Výměra m <sup>2</sup>	sazba/m <sup>2</sup>	roční úhrada
1. prodejna v I. NP	32,80	910,-	29.848,--
2. sklad v I. NP	17,65	910,-	16.061,50
<b>celkem</b>	<b>50,45</b>		<b>45.909,50</b>

Roční úhrada nájemného činí celkem 45.909,50 Kč (slovy: čtyřicetpěttisícdevětsetdevětkorunčeských padesáthaléřů).

Nájemné za období do 01.06. – 31.12.2011 činí 26.780,- Kč.

III.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.06.2011.

Tuto smlouvu lze vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

Tuto smlouvu lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.

#### IV.

Nájemné je v souladu s ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.

Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 2132/0347, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 11.477,- Kč, což je také datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 9 ZDPH.

Pokud bude nájemce více než jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět.

V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Náklady za dodávku elektrické energie si bude nájemce hradit sám na základě smlouvy s dodavatelem. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatých k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy, tj. 0,63 % z celkové částky fakturované dodavatelem.

Služby spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorách.

Likvidaci odpadu zajišťuje pronajímatel a za jeho odvoz a uložení bude nájemci účtována poměrná část nákladů.

Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat čtvrtletní zálohy dle evidenčního listu záloh, který pronajímatel předá nájemci na začátku nájemního vztahu a následně jednou za rok po vyúčtování. Výše záloh bude vždy vycházet z předchozího ročního vyúčtování nákladů za služby.

Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vždy do posledního dne měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí. Záloha na služby za období od účinnosti této smlouvy je splatná do 20 dnů po podpisu této smlouvy.

Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh podle pronajatých pracovních dnů.

Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku po obdržení celkového vyúčtování. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

#### V.

Změny na pronajatých prostorách a dalších věcech je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Případné stavební úpravy a úhradu vložených finančních prostředků řeší příloha č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce přitom není oprávněn požadovat úhradu nákladů vynaložených na provedení změn po skončení nájmu.

Pronajímatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svůj náklad nájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém priznání.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným, pronajímatelem schváleným stavebním úpravám.

## VI.

Nájemce je oprávněn používat nebytové prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – prodejna lahůdek.

Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že jej pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem.

## VII.

Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět smlouvy na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých. V případě nedodržení této podmínky se nájemce vystavuje riziku finanční sankce ze strany pronajímatele, případně ukončení smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje doložit pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel, samozavíračů apod. a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.

K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně zdraví a majetku. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů na tel. čísle, sděleným nájemcem.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

## VIII.

Nájemce se zavazuje, že se bude starat o čistotu a pořádek v prostorách, které mu jsou smluvně přiděleny.

Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.

Obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy.

Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 306/11 ze dne 12.05.2011.

Přílohy:

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: charakteristika nebytového prostoru

Příloha č. 3: pravidla pro umořování investic do budov v majetku města

V Písku dne 01.06.2011

V Písku dne 01.06.2011

JUDr. Ondřej Veselý  
starosta

Miloslav Císařovský  
nájemce

Vyvěšeno na úřední desku dne: 16.03.2011  
Sejmuto z úřední desky dne: 01.04.2011  
Schváleno v radě města dne: 12.05.2011, č. usnesení 306/11.