

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 0351

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

Zdeněk Teska, bytem XXX, IČ 12324680
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu čp. 2404, nábřeží 1. máje 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 700,- Kč/m²/rok.

charakteristika nebytových prostor (příloha č. 2)	výměra m ²	sazba/m ²	roční úhrada
1. provozovna	36	700,-	25.200,-
2. vstupní hala	16	700,-	11.200,-
3. zázemí a soc. zařízení	19	700,-	13.300,-

Roční úhrada nájemného činí celkem 49.700,- Kč (slovy: čtyřicetdevěttisícsetkorun-českých).

Nájemné za období od 01.07. – 31.12.2012 činí 24.850,- Kč.

Náklady na teplo a vodné, stočné budou rozúčtovány dle platných vyhlášek. Fakturu za energie a služby spojené s užíváním nebytového prostoru obdrží nájemce společně s vyúčtováním vždy po skončení zúčtovacího období, tj. kalendářního roku.

Likvidaci odpadu provádí nájemce na vlastní náklady.

III.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.07.2012.

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 9320000351, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 12.425,- Kč, což je také datum uskutečněního 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.

Na úhradu nákladů za energie a služby bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční 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. Zálohy 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 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. Úhradu nákladů na provedení změn na pronajatých prostorách není nájemce oprávněn požadovat 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 přiznání.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nebylo-li dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Nájemce je oprávněn používat nebytové prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – prodejna ovoce – zeleniny. Za tímto účelem je povinen před zahájením provozu zajistit souhlas se změnou užívání nebytových prostor u stavebního úřadu (původně kolaudováno jako provozovna kadeřnictví).

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

Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu na pronajatých prostorách a bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré havárie a závady nad rámec běžné údržby.

Běžnou údržbou se pro účel této smlouvy rozumí:

- údržba povrchů – malování stěn a stropů, údržba podlah, krytin, čištění koberců
- drobné opravy elektrických zařízení – výměna žárovek a zářivek, vadných vypínačů apod.
- drobné opravy vodoinstalací – servis splachovačů, baterií a odpadů.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady povinné revize elektrických a ostatních spotřebičů a zařízení umístěných v pronajatých prostorách, které nejsou součástí budovy a které používá ke své činnosti.

Revize rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy, zajišťuje pronajímatel.

Nájemce prohlašuje, že před podpisem smlouvy je obeznámen se záměrem pronajímatele umístit v pronajatých prostorách kompaktní stanici rozvodu tepla a se záměrem souhlasí. Je povinen po dohodě umožnit instalaci a provedení veškerých potřebných prací. Dále je povinen v této souvislosti umožnit přístup pro servis kompaktní stanice a odečty hodnot.

VIII.

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. 389/12 ze dne 14.06.2012.

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 26.06.2012

V Písku dne 26.06.2012

JUDr. Ondřej Veselý
starosta

Zdeněk Teska

Vyvěšeno na úřední desku dne: 21.05.2012
Sejmuto z úřední desky dne: 06.06.2012
Schváleno v radě města dne: 14.06.2012, č. usnesení 389/12.