

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

mezi

Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č. 2442/110/2001

vlastníkem objektu : Statutární město Jihlava
se sídlem Masarykovo náměstí 1
586 01 Jihlava
IČO : 286 010

zastoupeným : Jiří Drašar, a.s.
se sídlem C. Boudy 605, Třebíč, 674 01
společnost zapsaná u KOS Brno odd.B, vložka 2927
provozovna - Správa nemovitostí Jihlava
Židovská 1, 586 01 Jihlava
IČO : 25557891
DIČ : 330-25557891

na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.10.2000

(dále jen pronajímatel)

a

firma : LAPEK, s.r.o.
zástupce : Ing. Stanislav Křemen, jednatel
sídl : Žižkova 111, Jihlava
společnost zapsaná u KOS Brno odd. C, vložka 3317
DIČ : 314-44 01 55 93

(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v 1. podlaží objektu č.p.1334 na ulici Komenského č. or. 8 v Jihlavě o výměře 91 m².

II.

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej vez výhrad.

Prostory uvedené v čl. I. této smlouvy uvede nájemce na své náklady stavebně do souladu s účelem, k němuž budou sloužit podle této smlouvy, a to dle schváleného záměru využití.

Podrobný popis nebytového prostoru a jeho stavu je uveden v pasportu domu.

III.

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 1.7.2001 na dobu určitou do 30.6.2004, poté doba neurčitá s tříměsíční výpovědní lhůtou.. Do uplynutí této doby lze dát výpověď jen z důvodů

uvedených v § 9, zák. č. 116/1990 Sb.

Platnost 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, nedodržením účelu nájmu, neplacení nájemného a služeb ve sjednané výši a ve sjednaných termínech dle této smlouvy, provádění stavebních úprav bez souhlasu vlastníka, v případě porušení vyhlášek Města Jihlavy a popř. z jiných důvodů dle jednotlivých případů. Smlouva zanikne doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje. 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.

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 (dle příložené stavební dokumentace). 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 v článku VI. této smlouvy a náhrady škody vzniklé pronajímateli.

V.

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo dohodnuto na **140.000,00 Kč za rok** (slovy stočtyřicettisíkorunčeských), což činí 1.538,00 Kč/m² za rok.

2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách se splatností nejpozději do posledního dne příslušného měsíce ve výši 1/12 ročního nájmu, t.j. částkou **11.667,00 Kč na účet pronajímatele**

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

vodné a stočné	1 200,- Kč
el. ve spol. prostorách	120,- Kč
celkem	1 320,- Kč

Zálohy za služby jsou splatné měsíčně ve výši 1/12 celkových ročních záloh, tedy částkou **110,- Kč, splatnou současně s nájemným** v termínech dle odst.2. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb do 3 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Rozdíl ve prospěch pronajímatele nebo nájemce je splatný do dvaceti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci. 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.

4. V případě prodlení s úhradou plateb dle odst. 1. až 3. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky za každý započatý měsíc prodlení.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

5. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s dodavatelem na odvoz odpadu.

VI.

Nájemce bude nebytový prostor užívat výhradně k tomuto účelu : **provozování prodejny cukrářských a pekařských výrobků a provozování cukrárny s obsluhou**

V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% ročního nájemného.

VII.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu ani jiného užívání další osobě, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem, s výjimkou podnájmu předmětu nájmu v souladu s usnesením Rady města Jihlavy č. 435/01-RM ze dne 26.7.2001

VIII.

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 havárií a plnění podmínek této smlouvy.

IX.

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 nebytových prostor.

Nájemce hradí 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 provádí některá ustanovení Občanského zákoníku /t.j. analogicky jako pro nájemce bytů/.

X.

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.

XI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel povinnost jakékoliv náhrady vůči nájemci v souvislosti s úpravou nebo zhodnocením pronajatých prostor.

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

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Tato nájemní smlouva nenahrazuje povoloovací doklady (stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací nutné pro eventuální stavební úpravy nebo rekolaudaci nebytových prostor).

4.1. Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění podmětu nájmu pro případ živelné události a odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem.

4.2. Nájemce se zavazuje, že do 60 dnů od uzavření této nájemní smlouvy předloží pronajímateli jednu kopii pojistné smlouvy dle odst. 4.1. s potvrzením o vinkulaci plnění z pojistné smlouvy

události ve prospěch pronajímatele. Doba trvání pojistné smlouvy a vinkulace ve prospěch pronajímatele bude shodná s dobou trvání této nájemní smlouvy.

4.3. Nájemce se dále zavazuje, že nahlásí pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů ode dne jejího vzniku a podle podmínek pojistné smlouvy také pojišťovně.

4.4. Nájemce se dále zavazuje, že v podmínkách vinkulace plnění z pojistné události vyšším než 1 000,- Kč, bude obsažen příkaz k poukázání případného pojistného plnění z vedeného pojištění na účet pronajímatele, který je uveden v této nájemní smlouvě.

5. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.

6. Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor (dle situace i úklid přilehlých 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 znečišťování společných prostor.

7. Pokud pronajaté prostory sousedí s bytovými jednotkami, zodpovídá nájemce za to, že nájemníci bytových jednotek nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

8. 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 čl. 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.

XII.

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

XIII.

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

Předchozí zveřejnění záměru o pronájmu nebytových prostor uvedených v článku II. této smlouvy bylo ode dne 18.4.2001 do 22.5.2001. Následně o pronájmu rozhodla Rada města Jihlavy usnesením č. 339/01-RM ze dne 31.5.2001 a usnesením č. 435/01-RM ze dne 26.7.2001 schválila rozšíření účelu využití a souhlasila s podnájmem předmětných nebytových prostor panu [REDACTED] jenž zabezpečuje nájemci prodejní činnost.

V Jihlavě dne 29.6.2001



LAPEK, s.r.o., zastoupená
Ing. Stanislavem Křemenem, jednatelem



za pronajímatele