

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Č.j.: SMMJ-SML/022/2013

I. Účastníci smlouvy

Pronajímatel:
město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Ing. Marie Fomiczewová, starostka
IČ: 003 02 724
DIČ: CZ00302724
(dále jen: „pronajímatel“)

a

Nájemce:
AUTO- BPK spol. s r.o.

sídlo: Lipovská 1/94, 790 01
Jeseník
zastoupená: Jiří Beníček, nar. 16.01.1971,
Dukelská 1242, 790 01 Jeseník, jednatel
Pavel Píše,
nar. 17.12.1951, Bukovice, Slunná 58, 790 01 Jeseník, jednatel
Vladimír Král, nar. 12.04.1956, Kostelní 220/8, 790 01 Jeseník
IČ: 410 31 172
DIČ: CZ41031172
(dále jen: „nájemce“)

II. Účel a předmět smlouvy

1. Účelem této smlouvy je úplatné přenechání níže určených částí nemovitosti do užívání nájemci, a to za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti.
2. Předmětem smlouvy je pronájem části objektu – nebytového prostoru v areálu na ulici Lipovská č.1/94 v Jeseníku na pozemku parc. č. 261/1 v k.ú. Jeseník o výměře 1661,29 m² a pozemek část parc.č. 261/1 o výměře 700 m². Pozemek je využíván jako manipulační plocha a parkoviště. Vlastníkem předmětu nájmu je pronajímatel.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytový prostor
4. Správou nebytového fondu je pověřena **Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace**, se sídlem Masarykovo nám. 1/167, Jeseník, kontaktní adresa pro styk s veřejností: Karla Čapka 1147/10, Jeseník (**dále též: „SMMJ“**), a to na základě příkazní smlouvy č.j. **Č.MJ-SML/003/2013** ze dne 02.01.2013. Nájemce podpisem této smlouvy mj. stvrzuje, že byl s obsahem výše uvedené příkazní smlouvy seznámen a je si vědom účasti SMMJ (jejich práv a povinností) v nájemním vztahu podle této smlouvy – konkrétně také viz. článek VIII.
5. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude provozování prodejny motorových vozidel, nákupu zboží za účelem dalšího prodeje, opravy motorových vozidel.
6. Pronajaté prostory jsou k uvedenému předmětu nájmu výhradně určeny.
7. Dle dohody smluvních stran tato smlouva o nájmu nebytových prostor v souladu s ust. § 570 občanského zákoníku ke dni nabytí její účinnosti ruší Smlouvu o nájmu

nebytových prostor ze dne 22.07.2003, Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 04.01.2005 a Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 29.04.2008 (dále souhrnně označeny jako „původní nájemní smlouvy“), které byly všechny postupně uzavřeny mezi shora označenými účastníky této smlouvy, a to tím způsobem, že nahrazuje původní nájemní smlouvy v plném rozsahu, přičemž nájemní vztah založený na základě této smlouvy o nájmu přímo navazuje na nájemní vztahy založené dle původních nájemních smluv, a proto účastníci této smlouvy dle jejich oboustranného ujednání nebudou provádět vzájemné vypořádání práv a povinností po skončení původních nájemních smluv a nároky plynoucí z těchto původních nájemních smluv existující ke dni nabytí účinnosti této smlouvy o nájmu tím nejsou nijak dotčeny a nezanikají společně se zrušovanými původními nájemními smlouvami.

III. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na **dobu neurčitou** počínaje dnem **01.06.2013**.
2. Výpověď z nájmu může dát nájemce i pronajímatel, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je v takovém případě **šestiměsíční**, začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci ve kterém byla výpověď doručena.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět speciálně z těchto důvodů:
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět z důvodů dle ust. § 9 odst. 3 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tedy:
 - ztratí-li způsobilost k provozování činnosti pro kterou si nebytový prostor pronajal,
 - nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ust. § 5 odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
5. V případech uvedených v odstavci 3. a 4. tohoto článku smlouvy činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci ve kterém byla výpověď doručena.
6. Pokud se obě smluvní strany dohodnou na vzájemných podmínkách, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému dni.

IV. Úhrada nájemného

1. Nájemce právo užívat shora označený nebytový prostor přijímá a zavazuje se platit dohodnuté nájemné ve výši:

roční nájemné:

647 418,00 Kč vč. DPH

měsíční nájemné: **53 952,00 Kč vč. DPH**

2. Nájemné se platí pravidelně měsíčně k 1. dni příslušného měsíce za daný měsíc. Platební údaj příkazníka:

číslo účtu: 27528841/0100

variabilní symbol: 2765

Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1.1. upravit výši nájmu koeficientem vyjadřujícím míru inflace v uplynulém roce, vydávaným Českým statistickým úřadem.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

1. Je povinen předat (prostřednictvím SMMJ) pronajatý nebytový prostor v řádném a užíváníschopném stavu.
2. Je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce:

1. Je povinen užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou a v souladu s přísl. právními předpisy.
2. Není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát pronajatý nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.
3. Je povinen pečovat o nebytové prostory tak, aby na nich nevznikla škoda.
4. Je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a běžné opravy nebytového prostoru.
 - a) opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování,
 - b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles,
 - c) drobné opravy a další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč.
5. Je povinen před započítáním jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o souhlas pronajímatele.
6. Je povinen na svůj náklad zajistit roční prohlídku a čištění plynových zařízení, které jsou součástí nebytového prostoru.
7. Je povinen hradit náklady spojené s udržováním nebytového prostoru
8. Je povinen v zimním období udržovat přilehlé komunikace k předmětnému nebytovému prostoru včetně odklízení sněhu.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do tří dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu, který odpovídá smluvenému účelu užívání.
10. Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor a nese plnou zodpovědnost za škody na majetku či zdraví svých pracovníků a ostatních občanů podle příslušných právních předpisů.

VI. Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že předmětný nebytový prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem okolí předmětného nebytového prostoru, příjezdových komunikací apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný nebytový prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na zřízení kauce, která činí 161.856, 00 Kč následovně: kauce složené na základě předchozích nájemních smluv v celkové výši 144.900,00 Kč se považují za část kauce, skládané dle této nové nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nejpozději při podpisu této smlouvy o nájmu nebytových prostor složí ve prospěch, na účet příkazníka v Komerční bance, exp. Jeseník, číslo účtu **43-3820200247/0100 peněžní**

částku 16.956,00 Kč jako doplatek do celkové výše kaucí. Částku, odpovídající kauci, tedy 161.856,00 Kč je pronajímatel oprávněn použít k uhrazení svých splatných pohledávek vůči nájemci, vzniklých na základě závazkového vztahu plynoucího z této smlouvy. O čerpání kaucí k úhradě pohledávek vůči nájemci je pronajímatel (prostřednictvím SMMJ) povinen bez zbytečného odkladu nájemce informovat a uvést mu důvod a výši odčerpaných peněžních prostředků a nájemce je následně povinen nejpozději do jednoho měsíce ode dne takového oznámení pronajímatele složit ve prospěch výše uvedeného účtu peněžní částku v takové výši, aby kaucí odpovídala sjednané částce: **161.856,00 Kč**

3. Složení a udržování dohodnuté kaucí je podmínkou, jejíž nesplnění je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, což v konečném důsledku opravňuje pronajímatele k vypovězení smlouvy a to s výpovědní lhůtou jeden měsíc počínaje prvním dnem po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
4. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci složenou kaucí, popř. byla-li kaucí užita k úhradě závazku nájemce, vrátit její část, i s případným úrokem z vkladu na běžném účtu, na němž byla jistota deponována, a to nejpozději do 1 měsíce po skončení nájmu.

VII. Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

1. Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit nebytové prostory podle článku V. odst. 9) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat nebytové prostory ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, popř. plnění spojená s užíváním předmětného nebytového prostoru, je povinen uhradit úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.
5. V případě vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Využije-li tohoto svého práva, nastanou účinky odstoupení dnem, kdy nájemci oznámení o odstoupení bylo doručeno, nebo mohlo být doručeno pro nedostatek požadované součinnosti nájemce.

VIII. Zvláštní ustanovení o správě ze strany SMMJ

1. Správou předmětu nájmu je jakožto příkazník pověřena Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace (viz. čl. II odst. 4), přičemž příkazcem je město Jeseník.
2. Účelem tohoto článku je informovat nájemce o obsahu výše uvedené příkazní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a SMMJ, aby byl dostatečně seznámen s tím, ke kterým úkonům je SMMJ vůči němu oprávněna, a které povinnosti má nájemce z titulu této nájemní smlouvy plnit vůči pronajímateli prostřednictvím SMMJ.
3. V rámci správy bytového a nebytového fondu je na základě výše uvedeného pověření SMMJ oprávněna činit zejména tyto úkony:
 - a) příprava nájemních smluv a dodatků k nim, a to na základě přijatých rozhodnutí příkazce;

- b) předávání jednotlivých předmětů nájmu nájemcům na základě uzavřených nájemních smluv a jejich přebírání zpět od nájemců po skončení nájemního vztahu;
 - c) aktualizace nájemní smlouvy zejména v souvislosti se změnami skutečností majících vliv na výši nájemného nebo úhrady (uplatnění inflace nájemného, atd.)
 - d) rozesílání upomínek nájemcům, příprava dohod o splácení dluhu, zajišťování podepsání uznání závazků ze strany dlužníků a předávání spisů s dlužnými částkami k vymáhání příkazci;
 - e) zajištění inkasa nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu
4. V rámci výkonu činností uvedených výše pod odst. 3. však příkazník není oprávněn jménem příkazce uzavírat jakékoliv smlouvy (nájemní, o splácení dluhu), avšak jeho oprávnění ke zprostředkování uzavření takovýchto smluv není dotčeno.
5. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně, a to formou chronologicky číslovaných dodatků k této smlouvě.
6. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecnými právními předpisy, občanským zákoníkem, zákonem 116/90 Sb., v platném znění .

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy, 1 výtisk obdrží Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace.
2. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno Radou města na 92. zasedání dne 29.04.2013 usnesení číslo 2960.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.06.2013.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Pronajímatel:

Nájemce:

V Jeseníku 27. 05. 2013

V Jeseníku 30. 05. 2013

.....
Ing. Marie Fomiczewová
starostka

.....
Jiří Beníček, jednatel

.....
Pavel Píše, jednatel

.....
Vladimír Král, jednatel