



Smlouva o nájmu nebytových prostor

Uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

panem [REDACTED]
bytem Masarykovo nám. 28/29, 680 01 Boskovice
R.Č.: [REDACTED]
IČ: 10531611
(dále jen pronajimatel)

a

FOLGET, spol. s r.o.,
se sídlem Gagarinova 2354/12, 787 01 Šumperk
IČ: 25876732
(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajimatel je výlučným vlastníkem nemovitostí a to domu na Masarykově nám. č.p. 29 na pozemku p.č. 91/1, č. orientační 28 a pozemků p.č. 91/1 a p.č. 91/2, vše zapsané na LV č. 5061 pro k.ú. a obec Boskovice u Katastrálního úřadu v Boskovicích.
2. Pronajimatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání část nemovitostí specifikovaných v odst. 1 tohoto článku, a to 1. nadzemní podlaží, které je zkolaudováno a užíváno jako prodejna potravin o výměře 226,7 m², včetně skladů o výměře 163,9 m² a přístavků ve dvorní části objektu, které slouží jako sklady o výměře 25,0 m², dále část suterénu o výměře 13,5 m², ve kterém jsou umístěna technologická zařízení prodejny a dále komunikaci na p.č. 91/2 o výměře 188 m², kterou bude nájemce užívat spolu s ostatními oprávněnými uživateli za účelem zásobování a příjezdu k pronajatým nemovitostem (dále jen najatá věc).

II.

Účel nájmu

Účelem nájmu najaté věci je provozování maloobchodní jednotky a činností s tím souvisejících v rámci předmětu podnikání nájemce, tj. skladování zboží a administrativní činnosti.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 14.2.2004 do 28.2.2009.
2. Pokud nájemce doručí pronajimateli nejpozději do 1.11.2008 písemnou výzvu k prodloužení doby nájmu sjednané v odst. 1 tohoto článku, prodlužuje se doba nájmu do 28.2.2014. V případě, že bude doba nájmu prodloužena do 28.2.2014 a nájemce doručí pronajimateli nejpozději do 1.11.2013 písemnou výzvu k prodloužení doby nájmu, prodlužuje se doba nájmu do 28.2.2019.
3. Před uplynutím doby nájmu, uvedené o odst. 1 a 2 tohoto článku může nájem skončit dohodou smluvních stran, zánikem nájemce bez právního nástupce nebo zánikem najaté věci.
 - a) Pronajimatel může nájem skončit písemnou výpovědí nájemci jestliže:
 - nájemce užívá najatou věc v rozporu s touto smlouvou
 - nájemce přes písemné upozornění pronajimatele hrubě porušuje klid nebo pořádek

- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání najaté věci
- nájemce přenechá najatou věc další osobě bez souhlasu pronajimatele
- nájemce je více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného.

b) Nájemce může nájem skončit písemnou výpovědí pronajimateli jestliže:

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si najatou věc pronajal
- najatá věc se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilá k účelu nájmu
- pronajimatel porušuje povinnosti vyplývající z ustanovení § 5 odst.1 zák.č. 116/1999 Sb.

4. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle odst. 3 tohoto článku činí jeden měsíc a běží od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné se sjednává ve výši 65.000,- Kč (Slovy šedesátpěttisíc Korun českých) bez DPH za měsíc. DPH k nájemnému nebude účtováno.
2. Nájemné je splatné vždy do 20 dne příslušného měsíce bezhotovostně na účet pronajimatele u ČSOB Boskovice, č.ú. 153152996/0300.
3. Nájemné za období od 14.2.2004 do 29.2.2004 ve výši 32.500,- Kč je splatné do 30.3.2004.
4. Od 1.3.2007 je pronajimatel oprávněn zvyšovat nájemné vždy ke konci prvního čtvrtletí kalendářního roku, maximálně však o míru inflace za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
5. Náklady za dodávku tepla, TUV, elektrické energie, plynu, vodné a stočné a odvoz TDO se nájemce zavazuje platit přímým dodavatelům těch služeb, u kterých pronajimatel umožní samostatné měření těchto služeb. U služeb kde není samostatné měření možné, po obdržení faktury přefakturuje pronajimatel nájemci poměrnou část nákladů za služby. Smluvní strany se dohodly, že ode dne předání najaté věci nájemci do doby uzavření smluv s přímými dodavateli služeb, přeúčtuje pronajimatel tyto služby nájemci samostatnou fakturou se splatností 14 dnů od data vystavení. Smluvní strany se zavazují neprodleně po předání najaté věci učinit veškeré kroky nezbytné k uzavření nových smluv nájemce s přímými dodavateli služeb.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Při provozování činnosti vystupuje nájemce v najaté věci jako samostatný právní subjekt vůči vnějším kontrolním orgánům a spotřebitelům. Nájemce odpovídá za dodržování všech právních předpisů souvisejících s podnikáním v najaté věci.
2. Nájemce se zavazuje:
 - řádně pečovat o najatou věc tak, aby nedošlo ke škodám. Nájemce odpovídá za škodu na najaté věci, pokud k ní dojde v souvislosti s jejím užíváním. Najatá věc je po stránce stavebně technické způsobilá sloužit k dohodnutému účelu
 - v zimním období udržovat bezpečnou schůdnost používaných přístupových cest k najaté věci v souladu s platnými předpisy. Při nesplnění těchto povinností odpovídá nájemce i třetím osobám za škody jim vzniklé z porušení uvedených povinností a ustanovení této smlouvy
 - užívat najatou věc šetrně tak, aby jejím užíváním nebyl narušen stavebně technický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebení
 - užívat najatou věc pouze k účelu podle této smlouvy
 - na své náklady zajišťovat pravidelné revize el. Instalace a ostatních zařízení najaté věci, pro které jsou pravidelné revize předepsány a které bude nájemce používat dle této nájemní smlouvy
 - nahlásit pronajimateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajimatel provést, umožnit provedení těchto oprav a poskytnout nezbytnou součinnost k jejich provedení
 - na své náklady zajistit malování a bílení vnitřních prostor najaté věci

- přenechat najatou věc do podnájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele
- umožnit pronajímateli kdykoli po předchozí dohodě a za účasti nájemce vstup do najaté věci za účelem kontroly jejího stavu
- po skončení nájemního vztahu najatou věc vyklidit a vrátit ji pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení činností nájemce a to ke dni ukončení nájemního poměru. Pro případ, že nájemce nepředá najatou věc pronajímateli včas a v odpovídajícím stavu si pronajímatel vyhrazuje právo následující den prostory najaté věci otevřít, provést vyklizení a náklady s tím spojené nájemci přeučtovat.

3. Nájemce je oprávněn:

- umístit bezplatně na najaté věci, případně ve společně užívaných prostorách orientační a reklamní tabule a zařízení a dále označení provozovny způsobem stanoveným v živnostenském zákoně
- provádět stavební úpravy najaté věci pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že v každém konkrétním případě se smluvní strany dohodnou na způsobu financování a odpisů takových úprav a v případě ukončení nájemní smlouvy o vypořádání nákladů, na ně smluvní stranou vynaložených
- zajistit odbornou firmou havarijní opravy většího rozsahu na náklady pronajímatele v případě, že na nutnost havarijní opravy byl pronajímatel nájemcem prokazatelně upozorněn a v přiměřené lhůtě tuto nezajistil.

4. Pronajímatel je povinen:

- odevzdat najatou věc nájemci ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu ke dni 14.2.2004
- zabezpečit komplexní pojištění objektu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se zavazují vyrovnat veškeré vzájemné pohledávky a závazky vyplývající z této smlouvy do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje za částku 2.200.000,- Kč + 22% DPH odkoupit od pronajímatele veškeré vnitřní zařízení najaté věci. Faktura č. 410000003 včetně položkového soupisu prodávaného zařízení bude nájemci předána dne 14.2.2004 a fakturovaná částka 2.684.000,- Kč bude uhrazena takto: jako zálohu uhradí nájemce v hotovosti k rukám pronajímatele dne 14.2.2004 částku ve výši 200.000,- Kč a pokud bude bez závad předáno veškeré vnitřní zařízení dle soupisu k faktuře č. 410000003, zbylou částku 2.484.000,- Kč poukáže nájemce dne 16.2.2004 z účtu nájemce na účet pronajímatele u ČSOB Boskovice, č.ú. 153152996/0300. Pro případ, že by nájemce nezaplatil uvedenou fakturu v dané lhůtě, sjednává se, že tato nájemní smlouva pozbývá platnosti a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. Pronajímatel má v tomto případě právo započíst si pohledávku ze smluvní pokuty proti zaplacené záloze 200.000,- Kč.
3. Nájemce se zavazuje odkoupit za nákupní ceny od pronajímatele zásoby zboží, které se budou v pronajaté věci nacházet ke dni 14.2.2004 a které si od pronajímatele převezme. Na převzaté zboží vystaví pronajímatel nájemci fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 14.3.2004 na účet pronajímatele u ČSOB Boskovice, č.ú. 153152996/0300.

VII.

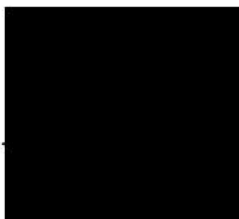
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků k této smlouvě.
2. Právní vztahy, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou se řídí zák.č. 116/1990 Sb. v platném znění a předpisy souvisejícími.

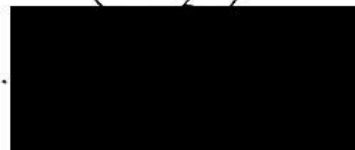
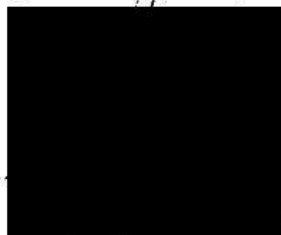
3. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že ji uzavřely svobodně, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 14.2.2004.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží 2 vyhotovení.

V Boskovicích dne 6.2.2004

Pronajimatel:



Nájemce FOLGET, spol. s r.o.:



Běžné číslo ověřovací knihy O 2216502

Ověřuji, že [redacted]
číslo občanského průkazu [redacted]
 je totožnost byla prokázána platným úředním průkazem,
 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal

V Boskovicích dne

06-02-2004



Běžné číslo ověřovací knihy O 17324

Ověřuji, že [redacted]
číslo občanského průkazu [redacted]
 je totožnost byla prokázána platným úředním průkazem,
 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal

V Boskovicích dne

06-02-2004



Běžné číslo ověřovací knihy O 2216504

Ověřuji, že [redacted]
číslo občanského průkazu [redacted]
 je totožnost byla prokázána platným úředním průkazem,
 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal

V Boskovicích dne

06-02-2004

