

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů mezi sebou navzájem:

Město Hořice

se sídlem nám. Jiřího z Poděbrad 342

508 19 Hořice

IČ: 00271560

zastoupené starostou města Mgr. Ladislavem Vrbou

jako pronajímatel na straně jedné (dále také jako „pronajímatel“)

a

obchodní společnost

Švamberk Invest, s.r.o.

se sídlem Brno, Pálavské nám. 4286/3c, PSČ 628 00

IČ: 262 97 256

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C., vložka 42505

jednající JUDr. Ing. Jaroslavem Švamberkem, jednatelem společnosti

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor nacházejících se v domu čp. 154 na ulici nám. Jiřího z Poděbrad v městě Hořice, PSČ 508 19. Předmětný dům (dále také v textu jako budova) je zapsaný na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Hořice v Podkrkonoší, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště v Jičíně.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory o celkové výměře 628,50 m², nacházející se v přízemí a suterénu výše specifikované budovy (dále jen „**nebytové prostory**“). Zakreslení nebytových prostor v plánu budovy je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy a stává se tak nedílnou součástí této smlouvy. Součástí této nájemní smlouvy je také pronájem rampy o výměře 19,50 m². Veškerá ujednání o nájmu nebytových prostor platí také pro pronájem této rampy.
- 2.2 Pronajímatel seznámil nájemce před podpisem této smlouvy se stavem a rozlohou nebytových prostor.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro účely provozování obchodní živnosti spočívající v maloobchodu se smíšeným zbožím v souladu s jeho živnostenským či jiným oprávněním.

Čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel je povinen nebytové prostory nájemci předat.
- 4.2 Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém řádného užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno. Nájemce je povinen v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
- 4.3 Pronajímatel má právo na poskytování nájemného v souladu s touto smlouvou.

Čl. V

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu stavebních oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 5.2 Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat pronajaté nebytové prostory, v rozsahu běžného užívání. Pokud jde o stavební úpravy, platí ujednání v čl.VIII této nájemní smlouvy .
- 5.3 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory celých čtyřadvacet hodin denně, sedm dní v týdnu.
- 5.4 V případě vzniku škody na nebytových prostorách či na budově způsobené nájemcem, je nájemce povinen neprodleně odstranit takovou škodu na své náklady.
- 5.5 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

- 5.6 Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy označení nájemce. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit.
- 5.7 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a uvést ve stav ke dni předání nebytových prostor nájemci a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení odpovídajícímu délce nájmu. O předání nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.
- 5.8 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory také pro jiný než v této smlouvě uvedený účel (např. poskytovat různé služby).
- 5.9 Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

Čl. VI

Nájemné

- 6.1 Nájemné se za nebytové prostory a zálohy na služby související s nájemním vztahem
- | | |
|---|---------------|
| - prodejna o výměře 312,00 m ² x 825,- | 257 400,00 Kč |
| - kancelář o výměře 10,00 m ² x 825,- | 8 250,00 Kč |
| - sklady, výtah, chladírny o výměře 119,50 m ² x 715,- | 85 442,50 Kč |
| - sklad suterén o výměře 91,50 m ² x 715,- | 65 422,50 Kč |
| - sociální zařízení o výměře 24,50 m ² x 420,- | 10 290,00 Kč |
| - chodby o výměře 41,00 m ² x 420,- | 17 220,00 Kč |
| - strojovna suterén 30,00 m ² x 420,- | 12 600,00 Kč |
- určuje v roční výši 456.625,-Kč včetně daně z přidané hodnoty.

Výše ročního nájemného za nebytové prostory: 456.625,-Kč včetně DPH

- Nájemné se za
- | | |
|--|-------------|
| - rampu o výměře 19,50 m ² x 285,- (II.zóna)..... | 5 557,50 Kč |
|--|-------------|
- určuje v roční výši 5.557,50 Kč včetně daně z přidané hodnoty.

Výše ročního nájemného za rampu: 5.557,50 Kč včetně DPH

- Zálohy na služby související s nájemním vztahem
- | | |
|---|--------------|
| - dodávka tepla a teplé užitkové vody | 70 000,00 Kč |
| - vodné a stočné | 30 000,00 Kč |
| - společná televizní anténa | 105,00 Kč |
- se určují v roční výši 100.105,-Kč včetně daně z přidané hodnoty.

<p>CELKOVÁ VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY ČINÍ: 562.287,50 Kč vč. DPH</p>
--

- 6.2 **Nájemné a zálohy na služby související s nájemním vztahem je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 140.572,-Kč vč. DPH vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele: 19-1161157329/0800, variabilní symbol 3162154.**
- 6.3 Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nájemné se bude každoročně k datu 01. července upravovat hodnotou inflačního koeficientu. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.
- 6.4 Nájemné se považuje za zaplacené, bude-li připsáno na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. V případě nedodržení sjednané splatnosti nájemného je pronajímatel oprávněn vyúčtovat za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky.

Čl. VII

Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat nájemci řádnou dodávku tepla, teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), STA, vodného a stočného. (dále jen tedy „služby“). Nájemce hradí pronajímateli zálohy na služby dle článku VI. a skutečné náklady za odebrané služby vyúčtuje pronajímatel nájemci daňovým dokladem v termínu pro teplo, TUV, vodné a stočné do 30.4. následujícího roku a STA do 31.8. následujícího roku.
- 7.2. S užíváním nebytových prostor je spojeno dále odebírání elektrické energie. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou samostatnou smlouvu s dodavatelem el. energie. Likvidaci odpadu si nájemce zajišťuje samostatně.

Čl. VIII

Stavební úpravy

- 8.1 Nájemce je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy nebytových prostor „jen po předchozím souhlasu pronajímatele“. Bez souhlasu pronajímatele tehdy, pokud vyfakturovaná výše investice na takovou jednotlivou změnu nepřesáhne 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých). V ostatních případech se vyžaduje souhlas pronajímatele, který může být poskytnut také dodatečně. Pro případ stavebních a jiných úprav je nájemce oprávněn provádět odpisy. Vynaložené náklady může započítat na nájemné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.2 Pronajímatel i nájemce souhlasí, že nájemce je po celou dobu platnosti této smlouvy oprávněn v souladu s ustanovením § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění, odepisovat veškeré úpravy nebytových prostor. Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu nebytových prostor uvedenou v rozvaze o

takové práce a investice nájemce. V případě novelizace nebo přijetí nové právní úpravy týkající se způsobu odepisování úprav provedených nájemcem může být způsob odepisování popsán v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.

- 8.3 V případě, že nájemní vztah skončí dříve, než budou stavební či jiné úpravy na nebytových prostorách odepsány či započteny na nájemné, může nájemce zažádat pronajímatele o úhradu této zbývající částky. Pro případ nezaplacení ze strany pronajímatele, se sjednává smluvní pokuta ve výši dvě a půl promile z dlužné částky denně.
- 8.4 Pro případ provádění stavebních či jiných úprav na domě specifikovaném v článku 1.1. této smlouvy (např. nová fasáda na celém či části domu) může nájemce náklady tímto způsobem vynaložené započíst na sjednané nájemné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení nebrání možnosti daňových odpisů těchto nákladů v případě, že to platné daňové zákony a související právní předpisy českého právního řádu budou umožňovat.

Čl. IX

Doba nájmu

- 9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou s automatickou prolongací nájmu za podmínek v této smlouvě sjednaných. Doba nájmu činí 15 (patnáct) let. Pro případ, že nájemce neoznámí pronajímateli před uplynutím této doby svůj záměr ukončit tento nájemní vztah a v tomto právním vztahu dále nesetrvávat, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána včetně délky nájemního vztahu. Smlouva nabývá účinnosti od 01.01.2007.
- 9.2 Strany mohou dát výpověď z důvodů stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění, o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, v šestiměsíčních výpovědních lhůtách.

Čl. X

Další ujednání

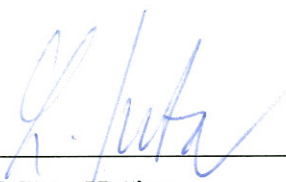
- 10.1. Pronajímatel tímto dává souhlas s případným převodem práv a povinností plynoucích z této nájemní smlouvy na třetí osobu či osoby. Převod těchto práv a povinností může být uskutečněn například samostatnou cessní smlouvou, smlouvou o prodeji podniku nebo části podniku apod.
- 10.2. Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje nájemce, že svůj záměr pronajmout předmět nájmu zveřejnil v souladu se zákonem č. 128/2002 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu města vyvěšením na úřední desce městského úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
- 10.3. Pronajímatel čestně prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo řádně projednáno a schváleno Radou města Hořice.

Čl. XI

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 11.1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
- 11.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoli ustanovení této smlouvy ukázalo býti neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
- 11.3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 11.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - zakreslení nebytových prostor v plánu budovy
- 11.5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V Hořicích dne 17. 10. 2006




za Město Hořice

Mgr. Ladislav Vrba – starosta města

MĚSTO HOŘICE

1



za Švamberk Invest, s.r.o.

JUDr. Ing. Jaroslav Švamberk – jednatel

Příloha č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových
prostor ze dne 17.10.2006

