



MUKUP005176G

Nájemní smlouva číslo 2016/O/0032

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským, starostou
IČ: 002 81 964
DIČ: CZ00281964

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

RAPO BRNO, s.r.o., se sídlem Mrštíkova 356, 666 01 Tišnov
zastoupené jednatelem Pavlem Okurkem, Zdeňkem Zounkem
IČ: 607 38 677
DIČ: CZ60738677
Bankovní spojení: MONETA Money Banka, a.s.
Číslo účtu: [REDAKCE]
kontakt: [REDAKCE]

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

jejichž zástupci prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je na základě předávacího protokolu ze dne 10. 01. 1992 uzavřeného mezi OPBH Kuřim a Městem Kuřim, dle „Prohlášení vlastníka“ ze dne 24. 04. 1996 pod č. V₉ 1879/96, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 29. 04. 1996 a dle Změny Prohlášení vlastníka ze dne 26. 10. 1999 pod č. V₉ 5630/99, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 03. 11. 1999, mj. vlastníkem nebytových prostor č. 841/10 a č. 843/9 umístěných v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839, 840, 841, 842, 843 a 844 v ulici Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim (dále jen „nebytové prostory“).
- 1.2. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví číslo 3249 pro obec a k. ú. Kuřim.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory uvedené v čl. 1.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 1.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je na základě živnostenského oprávnění oprávněn provozovat vlastním jménem předmět podnikání – mj. výroba potravinářských a škrobářenských výrobků, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona.

Článek 2 Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem nebytových prostor č. 841/10 o výměře 398,44 m² a č. 843/9 o výměře 134,24 m² blíže specifikovaných v čl. 1.1. této smlouvy. Jedná se o pronájem prodejen se sklady a sociálními zařízeními, jejichž půdorys je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2.2. Celková pronajímaná plocha činí 532,68 m².
- 2.3. Součástí předmětu nájmu je využívání rozvodů vody (podružné vodoměry), elektrické energie (vlastní podružný elektroměr), rozvodů tepla a teplé vody.

- 2.4. Pronajímatel předmětné nebytové prostory přenechává nájemci do užívání, nájemce je přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (zálohy na služby).

Článek 3 Účel nájmu a předmět podnikání

- 3.1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování **prodejný potravinářského zboží, masa, masných výrobků a doplňkového sortimentu.**
- 3.2. Předmět podnikání v provozovně je blíže popsán v čl. 1.4.

Článek 4 Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Pronajaté nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stávajícím stavem pronajímaných nebytových prostor a potvrzuje, že je přebírá ve stavu „jak stojí a leží“ a že jsou vyhovující pro účel nájmu sjednaný v této smlouvě.
- 4.3. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a jakékoli další platby sjednané dle této smlouvy.
- 4.4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu řádně a na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (Příloha č. 2). Případné stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a v jeho intencích.
- 4.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
- 4.6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do pronajatých prostor. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Za období, během kterého budou opravy prováděny, má nájemce právo na snížení nájemného v případě, že mu bylo tímto omezeno užívání předmětu nájmu.
- 4.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v době zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám odsouhlasených pronajímatelem.

Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel (nebo jiná jím písemně pověřená osoba) je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i zjišťování potřeby zajištění a vlastního provádění údržby, nutných oprav či provádění dalších potřebných činností souvisejících s uchováním předmětu nájmu ve stavu odpovídajícím účelu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost nájemce.

Článek 6 Nájemné

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle výpočtových listů, které tvoří Přílohu č. 3 a č. 4 této smlouvy, takto:
- a) nájemné (nebytové prostory):**
- | | |
|--|-------------------------------|
| výše nájemného činí (v cenách roku 2016): | 83,80 Kč/m ² /měs. |
| celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy): | 532,68 m ² |
| měsíční úhrada (v cenách roku 2016) činí: | 44.639,- Kč + 0% DPH |
- b) zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu** (dále jen „zálohy na služby“).
- 6.2. Nájemné včetně záloh za služby se zavazuje nájemce hradit měsíčně, vždy nejpozději **do 10. dne příslušného měsíce** a je splatné na účet správce nebytového prostoru pod příslušným variabilním symbolem:
- č. ú.: [REDAKCE]
- **variabilní symbol: 841203**
- 6.3. Nájemné za dobu nájmu od 03. 06. 2016 do 30. 06. 2016 ve výši **41.663,- Kč** se zavazuje nájemce uhradit do 30. 06. 2016. Zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru za dobu nájmu od 03. 06. 2016 do 30. 06. 2016 ve výši **11.962,- Kč** se zavazuje nájemce uhradit do 30. 06. 2016.
Nájemce prohlašuje a uznává, že nebytový prostor užíval v době od 01. 06. 2016 do 02. 06. 2016 bez právního důvodu a zavazuje se, že uhradí pronajímateli do 30. 06. 2016 bezdůvodné obohacení ve výši odpovídající platbám dle č. 6.1., tj. částku ve výši **2.976,- Kč** (jako nájemné) a částku ve výši **854,- Kč** (jako zálohy za služby). Datem uskutečnění zdanitelného plnění tohoto bezdůvodného obohacení je 02. 06. 2016.
Veškeré platby uvedené v bodu 6.3. budou uhrazeny na účet č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem: 841203.
- 6.4. Nájemce obdrží každoročně nejpozději do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen převodem na účet nebo bude započten na úhradu nedoplateků.
- 6.5. V případě prodloužení nájmu s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli společně s dlužnou platbou smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 6.6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6.7. Pronajímatel každoročně zvýší nájemné v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Konkrétní částku, představující zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně během ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje tento způsob jednostranného zvýšení nájemného akceptovat a novou výši nájemného hradit. Za tímto účelem bude vystaven vždy nový výpočtový list.
- 6.8. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného měsíce.

Článek 7 Podnájem

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek 8 Doba nájmu

- 8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou**.

Článek 9 Skončení nájmu

- 9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
- výpovědí **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - bez udání důvodu;
 - výpovědí **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - pokud je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - v případě, že nájemce užívá pronajatý nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy,
 - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - písemnou dohodou smluvních stran.

Článek 10 Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany není ani jedna z nich oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo povinnosti z této smlouvy vzniklá na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku, může dotčená strana od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé straně.
- 10.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 10.4. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 04. 05. 2016 pod číslem usnesení 192/2016 a zveřejněn na úřední desce v době od 05. 05. 2016 do 20. 05. 2016. Dále prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi pod číslem usnesení 216/2016 ze dne 03. 06. 2016.
- 10.5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 10.6. Tato smlouva je platná podpisem smluvních stran s účinností od **03. 06. 2016**.
- 10.7. Zástupci smluvních stran po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranné nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kuřimi dne 29.6.2016

Pronajímatel:



Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta



Město Kuřim
Jungmannova 968/75
664 34 Kuřim

Nájemce:



PRÁVOJURAPRO BRNO, s.r.o.
Pavel Okurek
sídlo: Maslůvka 356, 666 01 Třebíč
38477
15.16



Zdeněk Zounek
jednatel