



Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Pronajímatel:

Město Ústí nad Orlicí

IČ: 00279676

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24

zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy správcem (dle plné moci ze dne 8.1.2013), firmou DÉMOS, spol. s r.o., IČ: 49810707, se sídlem Ústí nad Orlicí, Chodská 1115, PSČ 562 06,

a

Nájemce:

Mgr. Jiří Holubář

IČ: 61211290

každá z výše uvedených osob nebo entit dále také jako „Smluvní strana“ a společně též jako „Smluvní strany“, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, které jsou zároveň uvedeny v čl. II. této Smlouvy.

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto Smlouvou, jsou nebytové prostory, nacházející se v objektu Smetanova č.p. 470, Ústí nad Orlicí. Nebytové prostory sestávají z prostorů místnosti č. 116, WC muži a WC ženy a poměrné části vestibulu, dle grafického znázornění, které je nedílnou Přílohou č. 1 této Smlouvy. Nebytové prostory mají společný vchod do objektu přes vestibul ze Smetanovy ulice.

III.

Účel nájmu

3.1. Pronajímatel se v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými předpisy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval za účelem provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti.

3.2. Hodlá-li nájemce v předmětu nájmu změnit či rozšířit předmět podnikání, je povinen oznámit to písemně pronajímateli a vyžádat si pronajímatelův předchozí písemný souhlas. V případě, že nájemce poruší povinnost uvedenou v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět. Pro tento případ se sjednává třicetidenní výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3.3. Nájemce prohlašuje, že je k provozování živnosti uvedené v odstavci 3.1. této Smlouvy oprávněn na základě těchto živnostenských oprávnění: na provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti – Výpis z živnostenského rejstříku č.j. ZIV/249/2016/KU/17993/3. ze dne 17.02.2016.

3.4. Nedílnou Přílohou č.2 této Smlouvy je úředně ověřená kopie živnostenských oprávnění nájemce.

3.5. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se, za přenechání nebytových prostor k užívání, platit pronajímateli touto Smlouvou stanovené nájemné.

IV.

Doba nájmu

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.08.2016

4.2. Pronajímatel nájemci předmět nájmu předá a Nájemce jej od něj převezme; pro nejpozdější předání a převzetí Smluvní strany závazně ujednaly den 01.08.2016, pokud k předání a převzetí předmětu nájmu nedojde již dříve. Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše předávací protokol (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav). Protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma Smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto Smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

V.

Nájemné

5.1. Nájemné se sjednává dohodou a činí ročně **58. 860 Kč včetně DPH.**

5.2. Výpočet nájemného:

Název místnosti	Podlahová plocha (m ²)	Nájemné (Kč/m ²)	Nájemné +DPH (Kč)	Roční nájemné vč. DPH (Kč)
Místnost č. 116	120,4	301	364,21	43.850,88
WC ženy	15,3	200	242	3.702,60
WC muži	20,7	200	242	5.009,40
Vestibul (20%)	26	200	242	6.292

VI.

Služby spojené s nájmem

5.1. Pronajímatel poskytuje nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- dodávku el. energie
- dodávku vody
- dodávku tepla
- dodávku teplé užitkové vody
- odvod odpadních vod

5.2. Vyúčtování služeb bude provedeno:

- el. energie pro pronajaté prostory místnosti č. 116 dle instalovaného odpočtového měřidla
- el. energie spotřebovávaná ve vstupní hale a na WC dle podlahových ploch podle elektroměru sloužícího k měření spotřeby v nebytových prostorách.
- teplo dle pronajatých podlahových ploch z nákladů na vytápění místnosti č. 116
- teplo v TUV dle náměru vodoměru TUV násobeného 0,3 GJ/m³

5.3. Nájemce je dále povinen hradit poměrnou část nákladů (dle pronajatých ploch) na odvádění srážkové vody na účet pronajímatele dle vyúčtování a případně další služby, které bude Nájemce užívat spolu s předmětem nájmu.

5.4. Srážková voda bude fakturována dle fakturace správce kanalizace a pronajatých podlahových ploch, vztahené k celkovým plochám objektu.

5.5. Odvoz a likvidaci odpadu, úklid pronajatých prostor a okolí pronajatého objektu, si nájemce hradí a zabezpečuje sám.

VII.

Placení nájemného a plateb za služby

7.1. Nájemné se platí měsíčně ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného včetně DPH, tj. **4.905 Kč** (zaokrouhleno na celé koruny).

7.2. Platby za služby a srážkovou vodu platí nájemce pronajímateli ve formě zálohy na služby ve výši **5.500 Kč** měsíčně.

7.3. Nájemné a platby za služby a srážkovou vodu jsou splatné vždy k 15. (patnáctému) dni daného měsíce na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., pobočky v Ústí nad Orlicí, č.ú. 841 326 0237/0100, var. Symbol 61211290, nebo do pokladny pronajímatele vedené správcem. Dnem úhrady je den, kdy jsou prostředky připsány na účet pronajímatele nebo složeny do pokladny.

7.4. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je Smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této Smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na Nájemcem složenou peněžitou jistotu.

VIII.

Úpravy nájemného

8.1. Měsíční nájemné se vždy v každém kalendářním roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační

valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Toto zvýšení bude poprvé uplatněno v roce 2016.

8.2. Zvýšení nájemného oznámí správce nájemci formou předpisu nájemného, nejpozději do 30 dnů po vyhlášení oficiální míry inflace s platností zvýšení od prvního února běžného roku.

8.3. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon.

IX.

Úpravy plateb za služby

9.1. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

9.2. Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

9.3. Pronajímatel umožní po nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období.

9.4. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí Nájemce Pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů.

9.5. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období.

X.

Stav předmětu nájmu

10.1. Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této Smlouvy a že nebude na Pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této Smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této Smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

10.2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že jakékoliv opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění provedená nájemcem na předmětu nájmu v době užívání předmětu nájmu, nebudou předmětem finančního ani jiného plnění pronajímatele vůči nájemci, po skončení platnosti této Smlouvy.

XI.

Práva a povinnosti pronajímatele

11.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemci po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy,

tak i účelu užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na vybavení předmětu nájmu, který slouží nájemci k zajištění jeho činnosti v pronajatých prostorách.

11.2. Obsahem povinností dle této smlouvy je zejména ustanovení odstavce 11.1. této Smlouvy je zejména zabezpečení příslušných technických zařízení, sloužících k zajištění provozu dodávky energií tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu práv Nájemce užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zprostí, jestliže se prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou, než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil, a ani na ni nemohl mít žádný vliv (tj. není například povinen budovat rozvody technických zařízení dle požadavku nájemce).

11.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

11.4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

11.5. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu.

XII.

Práva a povinnosti nájemce

12.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

12.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku a dalšího vybavení, při dodržení obecně závazných právních norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce.

12.3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této Smlouvy.

12.4. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smlouvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých bezpečnostních norem, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

12.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

12.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná

odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

12.7. Nájemce je povinen v předmětu nájmu, předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem. Nájemce se zavazuje, že vždy:

- písemně upozorní Pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu, (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení;

- podle povahy věci Nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu apod.;

- bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této Smlouvy či s porušením jeho povinností podle této Smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které Nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu).

12.8. Nájemce je oprávněn provádět úpravy či změny pronajatých prostor jakožto i jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ke každé změně bude možné uzavřít samostatný dodatek k této Smlouvě.

12.9. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy.

12.10. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení občanského zákoníku týkající se občanského soužití a dobrých mravů a provozováním pronajatých prostor nezasahovat do práv ostatních osob (uživatelů) č.p. 470 nebo vlastníků okolních nemovitostí.

12.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu.

12.12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu do podnájmu.

12.13. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích do objektu, v němž se nachází předmět nájmu informační tabuli o své osobě a provozované činnosti po dohodě s pronajímatelem. K umístění této tabule nebo i jiných reklam či informací na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

12.14. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli minimálně ve stavu v jakém ho převzal, a to v den následující po ukončení nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. Nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

XIII.

Peněžítá jistota

13.1. Nájemce je povinen před podpisem této Smlouvy složit na účet pronajímatele č.ú. 841 326 0237/0100, var. symbol 61211290 vedený u Komerční banky a.s., pobočky Ústí nad Orlicí peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a trojnásobku měsíční zálohy na služby, tj. **31.215 Kč**.

13.2. Složená peněžítá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel.

13.3. Doklad o složení peněžité jistoty je Přílohou č. 3 této Smlouvy.

13.4. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení v nemovitosti, zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

13.5. Pro případ čerpání peněžité jistoty pronajímatelem k účelům v předchozím odstavci se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžité jistoty, doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžité jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

13.6. Složená peněžítá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

13.7. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu nebo její zůstatek, pokud nedojde k čerpání peněžité jistoty z důvodů uvedených v odstavci 13.4. této Smlouvy.

XIV.

Zánik nájmu

14.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku)

14.2. Smlouvu mohou Smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

14.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části

do podnájmu nebo

e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu.

14.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,

b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo

c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

14.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odstavcích 14.2. až 14.4. tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

14.6. Pro případ, že nájemce neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb dle odstavce 7.3. této Smlouvy nebo nedoplatek z vyúčtování služeb (a to vše ani v případě přiměřené náhradní lhůtě patnácti dní), může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

14.7. Pro případ, že nájemce přenechá předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

14.8. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi, nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

14.9. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může Nájemce tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Předchozí výzva k nápravě druhé Smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

14.10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstoupné.

14.11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na nájemní vztah upravený touto smlouvou nepoužije.

XV.

Souhlas vlastníka

15.1. Záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Ústí nad Orlicí od 03.02.2016 do 01.03.2016.

15.2. K uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor dala souhlas Rada města Ústí nad Orlicí, podle ustanovení § 102 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, usnesením č. 1354/55RM/2016 ze dne 13.6.2016.

XVI.

Ustanovení závěrečná

16.1. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této Smlouvy; zásilka Smluvní strany, doručená na takovou adresu druhé Smluvní strany, se považuje bez dalšího za doručenou a druhá Smluvní strana nemůže namítnout, že zásilka nedošla do její dispozice. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi Smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání. Jestliže byla taková zásilka odeslána doporučeně a na dodejku a provozovatel poštovních služeb ji odesílateli vrátil jako nedoručenou, považuje se ve vztahu mezi Smluvními stranami za prokazatelně doručenou dnem, kdy ji provozovatel poštovních služeb vrátil odesílateli jako nedoručenou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost Smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, když adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

16.2. Veškeré platby podle této Smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo Smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.

16.3. K jakémukoliv zastupování jedné Smluvní strany vůči druhé Smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za Smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této Smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

16.4. Každá ze Smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze Smluvních stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této Smlouvy (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci). Každá ze Smluvních stran dále oznámí druhé Smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevůli, insolvenční, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí), jakož i nepřítomnost anebo nedostupnost na adresách, uvedených v záhlaví této Smlouvy, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku.

16.5. Obsah Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě Smluvních stran formou písemného dodatku ke Smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou Smluvní stranou jako protinávrh druhé Smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke Smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

16.6. Vztahy, výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem, č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

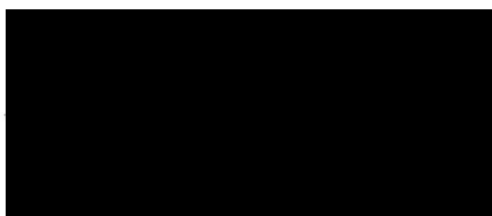
16.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden Město Ústí nad Orlicí a dva správce DÉMOS, spol. s r.o.

16.8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem 01.08.2016

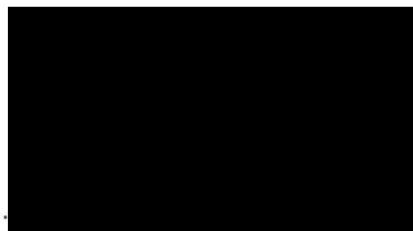
16.9. Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této Smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem Smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou Smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, že s celou Smlouvou souhlasí a že je výrazem jejich projevované pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, v citovém rozrušení

nebo rozumové slabosti pro některou ze smluvních stran, což Smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

V Ústí nad Orlicí dne 28.7.2016



za nájemce
Mgr. Jiří Holubář



za pronajímatele
jednatel společnosti DÉMOS s r.o.
Ing. Jaroslav Lukáš