

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Číslo smlouvy: 34/2005

uzavřená mezi:

Pronajimatelem: MĚSTEM KLATOVY, nám. Míru 62, 339 20 Klatovy 1

IČO: 00255661

DIČ: CZ 255 661

zastoupeným: Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.

adresa: Dobrovského 148, 339 01 Klatovy II.

P.O. BOX 87, 339 01 Klatovy 1

IČO: 263 83 161

DIČ: CZ 263 83 161

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

telefon:

a

Nájemcem: Drůbežářským závodem Klatovy a.s.

zastoupeným:

místopředsedou představenstva a.s.

adresa: 5. května 112, 339 01 Klatovy

IČO: 45359989

DIČ: CZ-45359989

bankovní spojení:

číslo účtu:

telefon:

Výše uvedené smluvní strany uzavřely v souladu s ustanovením § 720 zákona č.40/1964 Sb (občanský zákoník) a s souladu s § 3 zákona č.116/1990 Sb. (o nájmu a podnájmu nebytových prostor) tuto

n á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět smlouvy (nájmu)

Předmětem smlouvy je nájem nebytových prostor:
Pražská 155, Klatovy I, které jsou uvedeny v čl.III. této smlouvy

II. Účel nájmu

Nebytový prostor bude využíván jako : provozovna sloužící pro přípravu a konzumaci teplých a studených jídel, nápojů, popř. cukrovinek a příbuzného doplňkového zboží, prodej potravinářského a příbuzného zboží.

Forma poskytování stravovacích služeb je smluvními stranami vymezena jako samostatný bufet s místy ke stání a sezení zakoupených jídel a nápojů.

Nájemci nejsou oprávněni umisťovat v pronajatých prostorech jakékoliv typy výherních či hracích automatů, nebo jiné druhy podobných zábavných předmětů. Nájemci nejsou oprávněni poskytovat zákazníkům v pronajatých prostorech prodej destilátů způsobem rozlévání vyjma podávání aperitivu k zakoupeným pokrmům.

III. Specifikace prostor a ceny

účel využití	číslo místnosti	podlaží	sleva za podlaží	plocha m ²	cena v Kč x za m ² /rok	cena / rok
jídelna	1	přízemí		25,43	1730	43993,9
bufet	2	přízemí		38,29	1730	66241,7
bufet	3	přízemí		92,05	1730	159246,5
kancelář	4	přízemí		5,6	1730	9688
chodba	5	přízemí		7	873	6111
chodba	6	přízemí		10,95	873	9559,35
kuchyně	7	přízemí		54,3	1502	81558,6
myčka	8	přízemí		7	873	6111
vzduchot.	9	přízemí		8	873	6984
přípravna	11	přízemí		7	873	6111
kuchyně	12	přízemí		14,7	1502	22079,4
kuchyně	13	přízemí		6,2	1502	9312,4
chladírny	14-17	přízemí		5,98	873	5220,54
sklad	18	přízemí		11,8	1502	17723,6
komora	19	přízemí		3,9	873	3404,7
kotelna	20	přízemí		4,1	873	3579,3
chodba	21	přízemí		17,4	873	15190,2
strojovna	6	1.patro	0,95	6,8	873	5639,58
úklid.k.	1	suterén	0,95	4,9	873	4063,815
um.ženy	2	suterén	0,95	3,3	873	2736,855
WC ženy	3	suterén	0,95	1,3	873	1078,155
WC muži	4	suterén	0,95	1,5	873	1244,025
um.muži	5	suterén	0,95	3	873	2488,05
WC muži	6	suterén	0,95	3,1	873	2570,985
pisoár	7	suterén	0,95	6	873	4976,1
chodba	8	suterén	0,95	10,6	873	8791,11
schodiště	9	suterén	0,95	4,3	873	3566,205
sklep	10	suterén	0,95	5,5	873	4561,425
denní m.	11	suterén	0,95	8,3	873	6883,605
chodba	12	suterén	0,95	37,8	873	31349,43
sklep	13	sklep	0,9	10,4	873	8171,28
chodba	14	suterén	0,95	19,3	873	16006,46
šatna uč.	15	suterén	0,95	9,8	873	8127,63
šatna z.	16	suterén	0,95	7,6	873	6303,06
sprcha	17	suterén	0,95	1,9	873	1575,765

schodiště	18	suterén	0,95	6,8	873	5639,58
výtah	19	sklep	0,9	3,4	873	2671,38
um.ženy	20	suterén	0,95	2,6	873	2156,31
WC ženy	21	suterén	0,95	2,4	873	1990,44
um.muži	22	suterén	0,95	2,7	873	2239,245
WC muži	23	suterén	0,95	2,5	873	2073,375

celkem

485,5m²

609019,1Kč

IV. Výše nájemného

roční úhrada nájmu	609 012,- Kč
(zaokrouhleno na celé číslo dělitelné 12)	
čtvrtletní úhrada nájmu	152 253,- Kč
čtvrtletní záloha na vodu	19 500,- Kč
čtvrtletní záloha na služby	150,- Kč
čtvrtletní úhrada celkem	171 903,- Kč

počátek placení nájmu: od 1. 1. 2005

V. Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Splatnost nájemného je určena za každé kalendářní čtvrtletí vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí k účtu pronajimatele. Platba bude prováděna převodním příkazem z účtu nájemce na účet pronajimatele.

Pronajimatel nebude na nájemné vystavovat faktury.

Neuhradí-li nájemce řádně či včas sjednané nájemné, je ode dne následujícího v prodlení s peněžitým plněním a pronajimatel má právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného, též úroky z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené právním předpisem. Pro případ nedodržení povinnosti nájemce platit nájemné tak, jak je uvedeno v této smlouvě, stanoví se tato smluvní pokuta:- nájemce je povinen při nedodržení uvedených smluvních povinností uhradit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 50.- Kč denně. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajimateli škodu vzniklou nedodržením povinností na něž se smluvní pokuta vztahuje.

V případě prodlení s placením nájemného, úhrady za služby nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, jakož i v ostatních případech stanovených zákonem, může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi.

VI. Služby spojené s užíváním

Pronajimatel se zavazuje:

- umožnit nájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu
- zajistit objekt 155/I proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele pronajimatel spravuje
- pronajimatel neručí za event. škody, nebo ztráty, které by vznikly nájemci v době

- provozu předmětu nájmu, haváriemi nebo jinou škodou
- kontrolu a čištění komínů

Nájemce se zavazuje, že zajistí na vlastní náklady tyto služby:

- z autorského zákona č.121/2000 je povinnost nájemce požádat OSA o souhlas k užití chráněných autorských děl (viz příloha č.1, této smlouvy)
- úklid všech pronajímaných prostor
- likvidaci PDO
- bude dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy
- bude na svůj náklad provádět opravy a údržbu spojenou s provozem předmětu nájmu a hradit provoz nájmu
- bez souhlasu pronajimatele nebude provádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách
- uhradí veškeré náklady nad rámec běžného opotřebení
- uvede do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu pronajimatele
- umožní vstup pronajimatele, nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu nájmu na jeho požádání
- případné investice nájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou nájemce s pronajimatelem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu nájemného

VII.

Údržba a opravy

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a přístupových prostor k provádění činnosti (§5 odst.2 zákon č. 116/90 Sb.). Veškeré stavební úpravy a zásahy (tj.případné rekonstrukce, přestavby, umíst'ování reklam na fasádu a do společných prostor, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. ...) mohou být nájemcem prováděny se souhlasem pronajimatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované na pronajimatele daným orgánem (odbor výstavby, referát kultury, a.j.), a je tím založen ve smyslu ustanovení § 42 OZ důvod k odstoupení pronajimatele od nájemní smlouvy.

VIII.

Ostatní ujednání

1.Nájemce se zavazuje hradit režijní náklady a služby spojené s užíváním prostor takto:

- a/ spotřeba elektrické energie u pronajatých prostor – smlouva se ZČE
- b/ vodné, stočné, srážková voda – výpočet dle vyhlášky ministerstva lesního a vodního hospodářství ČR č.j.67090/5487/OE/74 – zálohy placené čtvrtletně
- c/ vytápění pronajatých prostor – plynové
- e/ odvoz PDO – vlastní
- f/ kontrola a čištění komínů – výpočet z celkových nákladů dle počtu využívaných komínových průduchů

2.Forma splatnosti – platby budou prováděny formou čtvrtletních záloh, konečné vyúčtování bude provedeno nejpozději do 31.7. následujícího roku.

IX.
Doložka obecního zřízení

Tento právní úkon byl v souladu a ustanovením zákona č.128/2000 Sb., o obcích, projednán a schválen Radou města Klatov, usnesením č. 2 ze dne 25. 1. 2005.

X.
Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory, nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

IX.
Doba platnosti smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2013.

Nájem může být ukončen v souladu se zákonem č.116/90 Sb. a v souladu s příslušnými ustanoveními hlavy VII Občanského zákoníku.

Smluvní strany sjednávají pro platnost nájemního vztahu podle § 36 Obč.Z. rozvazovací podmínku a stanoví tak, že nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou zanikne mimo zákonem předpokládaných důvodů také 24 hodin poté, kdy:

- a) nabude účinnosti smlouva o prodeji podniku, uzavřená ve smyslu §476 a násl. Obchodního zákoníku, podle které nájemce prodá svůj podnik nebo jeho část třetí osobě tak, že přechodem práv a povinností podle smlouvy o prodeji podniku by měl být dotčen i nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou.
- b) je-li nájemce právnickou osobou, dojde ke změně účasti společníků v osobě nájemce (zánik účasti dosavadních společníků nebo vstup nových společníků).
- c) nájemce uzavře smlouvu o sdružení ve smyslu § 673 a násl. Obch.Z, nebo uzavře jiný typ smlouvy, kterým umožní účast na hospodářském vedení provozu či zisku nájemce jakékoliv třetí osobě.
- d) je-li nájemce právnickou osobou, dojde k zániku nájemce s právním nástupcem.

I při naplnění podmínek pro uplatnění rozvazovací podmínky lze platnost nájemního vztahu založeného touto smlouvou zachovat uzavřením dodatku k nájemní smlouvě, ve kterém obě smluvní strany účinnost rozvazovací podmínky pro tento konkrétní případ vyloučí.

XII.
Změny ve výši nájemného

Pronajímatel si vyhrazuje možnost každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočítání bude po vyhlášení inflace prováděno vždy k 1.4. kalendářního roku.

XIII.
Všeobecná ustanovení

1. V ostatním se vztahy pronajímatele a nájemce řídí ustanovením zákona č. 116/90 Sb., Občanským zákoníkem 40/1968 Sb., popřípadě Obchodním zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen po vzájemné dohodě obou stran a v písemné formě.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce také jeden výtisk.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podepsání smlouvy.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Pro případ ukončení nájemního vztahu před sjednanou dobou smluvní strany dohodly, že nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu zhodnocení pronajímaných nebytových prostor či investic do nich.
2. Smluvní strany činí tímto dle § 89a občanského soudního řádu tzv. „prorogační ujednání“ a stanoví tak místní příslušnost Okresního soudu v Klatovech pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude okresní soud, nebo Krajský soud v Plzni pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude soud krajský nebo krajský obchodní soud, pro všechny eventuální právní spory, vzniklé v budoucnu mezi účastníky v souvislosti s takto uzavřenou smlouvou.

V Klatovech 17. 1. 2005



jednatel SNK s.r.o.
pronajímatel



místopředseda představenstva DŽ Klatovy a.s.
nájemce

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 34/2005

mezi

Městem Klatovy, nám.Míru 62, 339 01 Klatovy 1
zastoupeným

Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.
zastoupenou jednatelem

na straně jedné jako pronajímatel

a

Drůbežářský závod Klatovy a.s.

zastupuje :

nájemcem nebytového prostoru PRAZSKA 155 ,Klatovy

na straně druhé jako nájemce

Správa nemovitostí Klatovy s.r.o. provádí dle smlouvy o nájmu čtvrtletní předpis nájemného.
S platností od 1.1.2007 provádíme změnu v předpisu nájemného ze čtvrtletního na měsíční.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se mění a doplňuje takto :

Nově stanovený předpis nájemného :

roční výše nájemného (zaokrouhleno na celé číslo dělitelné 12)	626064,00
měsíční výše : Nájem	52172,00
měsíční výše záloh : Studená voda	6500,00
měsíční výše záloh : Služby - ostatní	50,00
měsíční úhrada celkem	58722,00

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Splatnost nájemného a záloh na vodu a služby je určena každý kalendářní měsíc vždy do 10.dne k účtu pronajímatele. Platba bude prováděna převodním příkazem z účtu nájemce na účet pronajímatele.

Platbu provádějte s novým variabilním symbolem 1015593103 .

Počátek placení nově stanoveného nájemného od 1.1.2007 .

V Klatovech 11.1.2007


jednatelka SNK s.r.o.
pronajímatel

Drůbežářský závod Klatovy a.s.

nájemce

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 34/2005

mezi

Městem Klatovy, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy 1
zastoupeným Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.
zastoupenou jednatelekou 
na straně jedné jako pronajimatelem

a

Drůbežářským závodem Klatovy a.s.
nájemcem nebytového prostoru Pražská 155, Klatovy I.
na straně druhé jako nájemce

Správa nemovitostí Klatovy s.r.o. provádí změnu v placení nájemného. Změna se provádí v platbě nájemného za měsíc únor 2007 na základě požadavku nájemce.

1. Žádost o ušlé tržby za 4.1.2007, kdy SNK prováděla opravy stropu.
2. Úhrada faktury za opravu dlažby v suterénu.

Usnesením č. 2 ze zasedání Rady města Klatov dne 23. 1. 2007 pod bodem č. 42/2 bylo schváleno:

1. neúčtovat nájemné po dobu opravy stropu nad prostorem kuchyně, tj. za 3 dny (nájemné za 3 dny 5 217,-Kč)
2. Částku za opravu dlažby 4 197,60Kč SNK odečte od úhrady nájemného.

SNK provádí úpravu nájemného v měsíci únor 2007:

1. $52\ 172 : 30 = 1739 \times 3 = 5217,-\text{Kč}$
2. odečíst 4 198,-Kč


Předpis nájemného:

měsíční výše nájmu	$52172 - 5217 - 4198 = 42\ 757,-$
měsíční výše záloh na vodu	6 500,-
měsíční výše záloha na služby	50,-
měsíční úhrada celkem	49 307,- Kč

Za únor 2007 uhrad'te částku ve výši 49 307,- Kč

Drůbežářský závod Klatovy a.s.
IČ: 48250000

V Klatovech 31. 1. 2007


jednatelka SNK s.r.o.
pronajimatel


Drůbežářský závod Klatovy a.s.

nájemce

Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 34/2005

mezi

Městem Klatovy, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy 1

zastoupeným Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.

zastoupenou jednatelkou

na straně jedné jako pronajimatelem

a

Drůbežářským závodem Klatovy a.s.

nájemcem nebytového prostoru Pražská 155, Klatovy I.

na straně druhé

Správa nemovitostí Klatovy s. r.o. provádí v souladu s ustanovením nájemní smlouvy a s usnesením Rady města Klatov č. 25 bod č. 518/25 ze dne 27.11.2007 s platností od 1. 1. 2008 změnu v placení nájemného a způsobu rozúčtování služeb.

Změnu provádíme následovně:

V.

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

- 5.1. Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním celého nebytového prostoru (dále jen úhrady) je určena každý kalendářní měsíc vždy do 25. dne měsíce, za který je placeno, k účtu pronajimatele. Platba bude prováděna převodním příkazem z účtu nájemce na účet pronajimatele.
- 5.2. Pronajimatel nebude vystavovat na nájemné a zálohy na úhrady faktury.
- 5.3. Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajimatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené právním předpisem (Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění).
- 5.4. Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, je povinen uhradit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 50,-- Kč za každý kalendářní den prodlení až do dne úplného uhrazení dlužné částky
- 5.5. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajimateli škodu vzniklou nedodržením povinností na něž se smluvní pokuta vztahuje.
- 5.6. V případě prodlení s placením nájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Způsob rozúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru:

V Klatovech 14.12.2007

jednatelka SNK s.r.o.
pronajimatel

Drůbežářský závod Klatovy a.s.

nájemce

DODATEK č. 4
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 34/2005 z 17.1.2005

Pronajimatel: Město Klatovy, nám. Míru 62, Klatovy I, IČ: 00255661
zastoupené Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.
zastoupené [REDACTED]

Nájemce: Drůbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5 května 112, Klatovy, IČ: 45359989
zastoupený místopředsedou představenstva [REDACTED]

I.

Smluvní strany dne 17.1.2005 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 34/2005, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor na adrese Klatovy, Pražská 155/I, který je přesně specifikován v čl. III této smlouvy.

II.

Smluvní strany tímto dodatkem sjednávají změnu článku č. IV. a článku IX. smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 34/2005, a to následujícím způsobem:

IV. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

měsíční výše nájemného	56.622,- Kč
měsíční výše záloh na vodu	9.700,- Kč
měsíční výše záloh na služby	50,- Kč
měsíční úhrada záloh celkem	66.372,- Kč

Jedná se o plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty podle ustanovení § 56, odst. 4, zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.

Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je platná od 1.9.2012.

IX. Doba platnosti smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Nájem může být ukončen v souladu se zákonem č. 116/90 Sb. a v souladu s příslušnými ustanoveními Obč. zákoníku.

III.


Ostatní ujednání smlouvy o nájmu nebytových prostor zůstávají v platnosti.

Tento právní úkon byl v souladu a ustanovením zákona č.128/2000 Sb., o obcích, projednán a schválen Radou města Klatov, usnesením č. 18, ze dne 14.8.2012, pod bodem č. 356/18, a to na základě předchozího zveřejnění na úřední desce Městského úřadu v Klatovech ve dnech 18.7.2012 – 3.8.2012.


[Handwritten signature]

Tento dodatek byl sepsán na základě pravé, svobodné a vážné vůle smluvních stran. Nebyl uzavírán v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jeho obsahem připojují účastníci dodatku své podpisy.

V Klatovech dne 27.8.2012.



...
jedenáctá
jednatelka
Správa nemovitostí Klatovy s.r.o.



...
místopředsedou představenstva
Drůbežářský závod Klatovy a.s.

