

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 201606

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:

Město Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov, IČ 00278360, zastoupené MEBYSem Trutnov s.r.o., společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6380, se sídlem Horská 5, 541 01 Trutnov, IČ 609 15 013,
DORUČOVACÍ ADRESA:

MEBYS Trutnov s.r.o., Horská 5, 541 01 Trutnov;

KONTAKTY:

.....;

a

NÁJEMCE:

**Obchodní firma/Pan/Paní: LOMAX @ Co s.r.o. , zastoupené p. Ing. Jiřím Roškem
Sídlo firmy/Bydliště: Bořetice čp. 417, 691 08
IČ/RČ:26903920**

KONTAKTY:

.....

Nájemní smlouva se uzavírá na základě pokynu majitele č.j. 53534/2016/OM ze dne 04.05.2016.

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Trutnova dne 02.05.2016 usnesením čj. 2016-407/9.

Záměr pronájmu nebytového prostoru byl zveřejněn od 06.04.201 do 22.04.2016.

Článek 1

Předmět nájemní smlouvy

Předmětem nájemní smlouvy je pronájem níže specifikovaného nebytového prostoru za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

1.IDENTIFIKACE NEBYTOVÉHO PROSTORU:

Město, PSČ:	Trutnov, PSČ 541 01
Ulice:	Dlouhá
Číslo popisné:	573
Číslo nebytového prostoru:	101
Podlaží:	I.NP
Počet místností:	2
Celková podlahová plocha:	94,10 m²
Vlastník nebytového prostoru:	Město Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do pronájmu (výlučného užívání) za nájemné výše uvedený nebytový prostor. Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytového prostoru se řádně seznámil a že ho shledal způsobilým k předmětu podnikání v pronajatém nebytovém prostoru, ke smluvenému účelu nájmu a způsobu využití dle článku 2 této smlouvy.

Článek 2

Účel nájmu, způsob využití, předmět podnikání

1. Smluvený účel nájmu a způsob využití nebytového prostoru:

Zřízení kontaktního místa pro prezentaci garážových vrat, rolet a žaluzií.

2. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Zámečnictví, nástrojařství.

Malířství, lakýrnictví a natěračství.

Doklad o předmětu podnikání (kopie ŽL, výpis z OR, ŽR apod.) předkládá nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy a jeho kopie je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 3

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5let, od 01.06.2016 do 31.05.2021.

2. Nestanoví-li tato smlouva jinak, lze nájem před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni, na kterém se smluvní strany dohodnou, nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž v takovém případě výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek 4

Nájemné, zálohy na služby, vyúčtování služeb

1. Nájemné za pronájem nebytového prostoru se sjednává dohodou a činí celkem **72.000Kč ročně.**

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno:

MĚSÍČNĚ, částkou 6.000,00Kč.

2. Kromě nájemného se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru.

Smluvní strany se dohodly, že zálohy na služby budou hrazeny:

MĚSÍČNĚ, částkou 1.500,00Kč (viz výpočtový list, který je nedílnou součástí této smlouvy).

3. Nájemce se v souladu s body 1 a 2 tohoto článku zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby:

MĚSÍČNĚ, částkou 7.500,00Kč celkem,

vždy nejpozději do 05. dne běžného měsíce, převodem na účet pronajímatele vedený u , číslo účtu **....., KS 308, VS 2573101.**

4. Pronajímatel se zavazuje skutečné náklady na služby nájemci každoročně vyúčtovat v souladu s platnými právními předpisy a písemně vyúčtování zaslat nájemci, s tím, že nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit do 14 dnů od doručení vyúčtování, nebude-li dohodnuto jinak.

5. Nezaplatí-li nájemce úhrady sjednané v předchozích bodech nebo nedoplatky těchto úhrad podle vyúčtování do data jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené Nařízením vlády č. 142/1994 Sb., ve znění Nařízením vlády č. 33/2010 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterými se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení dle Občanského zákoníku.

6. Jako zvláštní ujednání této smlouvy si smluvní strany dohodly, že při nezaplacení nájemného nebo záloh na služby v libovolném měsíci trvání nájemní smlouvy, je taková skutečnost důvodem k tomu, aby pronajímatel vypověděl nájemní smlouvu; v takovém případě platí, že nájem skončí k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla nájemní smlouva nájemci vypovězena. Nebude-li dohodnuto jinak, zavazuje se nájemce k tomuto dni nebytový prostor vyklizený předat pronajímateli v souladu s článkem 5 bod 2 této smlouvy.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného vždy od 1.7. běžného roku, a to podle následujícího vzorce:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_{rn}$$

kde N_{t+1} = nové nájemné, platné od 1.7. běžného roku;
 N_t = původní nájemné, platné do 30.6. běžného roku;
 K_i = koeficient vyjadřující míru inflace pomocí přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ke konci předchozího kalendářního roku dle ČSÚ (např. přírůstek 10% znamená, že K_i je rovno 1,1);
 K_{rn} = rozhodovací koeficient pro nebytové prostory, který s ohledem na místní podmínky stanovuje svým usnesením Rada města Trutnova.

8. Dojde-li k uvedené úpravě výše nájemného nebo dojde-li ke změně cenových či jiných předpisů, rozhodných pro stanovení výše nájemného a záloh na služby, bude nájemce s uvedenou změnou seznámen novým rozpisem úhrad, novým výpočtovým listem, dodatkem ke smlouvě nebo jiným odpovídajícím způsobem, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, od kterého má změna vstoupit v platnost. Pronajímatel je oprávněn provádět tyto a související úpravy nájemného a záloh na služby jednostranně, bez souhlasu nájemce

Článek 5 Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat nebytový prostor a společné prostory domu pouze v souladu s touto smlouvou; v záležitostech touto smlouvou neupravených pak v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu trvání nájemní smlouvy;
- c) běžnou údržbu nebytového prostoru provádět na vlastní náklady;
- d) opravy nebytového prostoru do výše 1.000,- Kč provádět na vlastní náklady;
- e) opravy nad 1.000,- Kč nebo stavební, technické či jiné úpravy nebytového prostoru, sloužící

výlučně pro potřeby nájemce, provádět na vlastní náklady a pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

f)udržovat chodníky, přiléhající k nebytovému prostoru, v řádném, schůdném a bezpečném stavu po celou dobu trvání nájemní smlouvy;

g)umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do nebytového prostoru za účelem zjištění jeho stavu a řádného užívání v souladu s nájemní smlouvou;

h)oznámít pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatným způsobem brání řádnému užívání nebytového prostoru;

i)provádět úklid nebytového prostoru, včetně úklidu společných prostor – zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem;

j)nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, a s jeho prováděcími vyhláškami – odvoz a likvidaci odpadu zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem;

k)tam, kde jsou osazeny samostatné měřiče spotřeby elektřiny, plynu a vody, přehlásí nájemce odběr těchto médií na svoji osobu – takto samostatně měřená média zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem.

2. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli nebytový prostor, vyklizený a uvedený do původního stavu (nebude-li dohodnuto jinak), resp. ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 20% měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním nebytového prostoru pronajímateli. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Článek 6

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen zejména:

a)zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou;

b)zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem nebytového prostoru;

c)zajišťovat pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních ve společných částech budovy; toto ustanovení se však nevztahuje na kontroly, revize a prohlídky náradí, spotřebičů a elektrických zařízení v majetku nájemce – v takových případech jde o povinnosti nájemce.

Článek 7

Zvláštní ujednání

1.Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nebytového prostoru a zařízení, které v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkoví nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

2.Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci účelně vynaložené náklady na předem oboustranně odsouhlasené práce k odstranění případné zanedbané údržby; úhrada nákladů pronajímatelem může proběhnout pouze po předložení průkazných dokladů nájemce o účelně vynaložených nákladech.

3.Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady úpravy nebytového prostoru k požadovanému způsobu využití a současně souhlasí s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu mu nebude

zhodnocení nebytového prostoru pronajímatelem uhrazeno.

4.V případě změny požadovaného způsobu využití nebytového prostoru je nájemce povinen předem písemně požádat o takovou změnu pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce takovou změnu provést. Za porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč; současně je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě nájem nebytového prostoru skončí dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

5.Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč; současně je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě nájem nebytového prostoru skončí dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

6.Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání nebytového prostoru a provozu zařízení nájemce v nebytovém prostoru umístěného.

Článek 8 **Závěrečná ustanovení**

1.Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a předpisů jej provádějících či doplňujících, vše v platném znění.

2.Smluvní strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou, a pokud není dohoda možná, pak soudem věcně a místně příslušným pronajímateli.

3.Smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

4.Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily, že tato byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

5.Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Trutnově dne 11.05.2016

Pronajímatel :
za MEBYS Trutnov s.r.o.

.....
Ing. Martin Veselý, jednatel

Nájemce :
za LOMAX @Co s.r.o.

.....
Ing. Jiří Rošek

