

N Á J E M N Í S M L O U V A č.120/93-M

uzavřená dle ust. § 663 a násl. obč. zákoníku a dle zák. č.
116/1990 Sb. mezi

pronajímatelem: MĚSTO ŘÍČANY

zastoupené starostou Jaromírem Jechem

bank. spojení KB Praha č.ú. 19-724201/0100

a nájemcem: Jan TROJÁNEK, bytem Růžkova 222 Čerčany

podnikající pod obchodním jménem: Jan Trojáněk - BENET

bank. spojení 1523038-504/0600 AGB Praha jednatelství Říčany,

IČO 112 71 515

Živnostenský list

I.

Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 35 na Masarykově nám.
v Říčanech. V přízemí tohoto domu se nacházejí nebytové prodejní
a skladové prostory.

Výše uvedený nájemce byl vybrán na základě výsledků
výběrového řízení konaného dne 12.8.93. Úmysl pronajmout nebytové
prostory v domě čp. 35 na Masarykově nám. v Říčanech byl vyvěšen
na úředních deskách dne 28.6.93 po dobu 30 dnů.

II.

Předmětem nájmu jsou nebytové prodejní prostory v přízemí
domu čp. 35 na Masarykově nám. v Říčanech o výměře 108.4 m²
a skladové prostory v suterénu domu o výměře 63 m² + WC 2 m²
(plánky činí přílohu této smlouvy).

Uvedené nebytové prostory jsou nájemci pronajímány zejména
za účelem provozování prodeje obuvi, kožené galanterie, sportovní
a pracovní obuvi.

III.

Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy do nájmu na dobu určitou do 1.10.2013. Nájemní vztah začíná dnem předání a převzetí pronajatých prostor, o čemž bude sepsán zápis.

IV.

Smluvní cena za pronájem činí :

2.000,- Kč za 1 m² za rok za prodejní prostory (108.4 m²) a
600,- Kč za 1 m² za rok za skladové prostory a WC (65 m²).

Celková roční výše nájemného činí 255.800,- Kč.

Nájemce je povinen platit nájemné ve čtvrtletních splátkách na základě faktur od pronajímatele a to nejpozději do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Čtvrtletní výše nájemného činí 63.950 Kč.

Nájemné za rok 1993 ve výši 63.950,-Kč je nájemce povinen zaplatit nejpozději do 15.11.93 na základě faktury pronajímatele. V případě, že dojde k předání a převzetí nebytových prostor až po předpokládaném termínu 1.10.1993 vzniká nájemci povinnost platit poměrnou část nájemného za rok 1993 do 15.11.1993. ✓

Krom nájemného je nájemce povinen platit další náklady spojené s užíváním nebytových prostor:

- zálohované náklady na topení činí 40.714,30 Kč ročně, čtvrtletně 10.178,60. (Skutečná výše nákladů za poslední topné období činila 337.290,- Kč). Výše nákladů na topení, připadající na 1 m² podlahové plochy je vypočtena ze skutečných nákladů za topné období (od 1.května do 30.dubna předchozího roku) dělených celkovou podlahovou plochou. Výměra celkové podlahové plochy je součtem skutečné podlahové plochy obytných místností a upravené

podlahové plochy jiných než obytných místností. Upravená podlahová plocha je určena násobkem skutečné podlahové plochy a koeficientu stanoveného pro konkrétní druh provozních místností vyhl.č. 197/1957 Ú.1. Koeficient pro prodejní prostory je 2.45, pro ostatní plochy 1.00. V případě realizace bodu 10.čl. V. této smlouvy nájemce tyto náklady platit nebude.

- zálohované náklady na vodné a stočné budou určovány dle ročního směrného čísla stanoveného vyhl.č. 144/1978 Sb. (na 1 pracovníka 16 m³ ročně).

- náklady na mzdu domovníka (který mj. zajišťuje úklid chodníku před domem čp.35) připadající na nájemce činí 3.856.-Kč ročně tj. 964.- Kč čtvrtletně. Pronajímatel má právo výši těchto nákladů v jednotlivém kalendářním roce upravit s ohledem na skutečnou výši mzdy vyplácenou domovníkovi v příslušném kalendářním roce.

- Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci do 31.července každého roku vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh za topení, vodné a stočné ke dni 30.dubna každého roku. Nájemce se zavazuje zjištěný nedoplatek zaplatit pronajímateli do 14 dnů po obdržení tohoto vyúčtování. V případě přeplatku platí 14ti denní lhůta pro pronajímatele.

Veškeré tyto náklady spojené s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen platit čtvrtletně současně s nájemným na základě faktury pronajímatele. Náklady na elektrickou energii budou nájemcem hrazeny přímo rozvodným závodům na základě odpočtu dle vlastního elektroměru.

V.

1. Nájemce se zavazuje do 31.12.94 převést své trvalé bydliště do města Říčany.

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k dohodnutému účelu.

3. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě pouze se souhlasem pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře, dodržovat klid a pořádek.

5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy nebytových prostor na vlastní náklady.

6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor. Závady velkého rozsahu např. prasklé potrubí apod. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, pokud tak neučiní a v důsledku toho dojde ke škodě, nese odpovědnost za takto vzniklou škodu.

7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kontrolu, zda jsou nebytové prostory užívány k dohodnutému účelu.

8. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nákladů za vodné a stočné, za teplo a na úhradu mzdy domovníka v závislosti na pohybu cen za tyto služby.

9. Nájemce má přednostní právo na opětovný nájem pronajatých nebytových prostor po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy.

10. Nájemce je oprávněn po skončení topné sezóny 1993/94 vybudovat na vlastní náklady samostatné ústřední topení pro pronajaté prostory nebo zapojit individuální odpočtová měřidla spotřeby tepla.

11. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje převést tato zařízení (tzn. samostatný kotel či měřidlo) do vlastnictví pronajímatele.

12. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do suterénního skladu mj. venkovním poklopem nacházejícím se v rovině chodníku před budovou čp.35.

VI.

V případě prodlení nájemce s placením vyfakturovaných plateb ve smluvních termínech vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Nájem skončí uplynutím sjednané doby.

Před uplynutím sjednané doby může být nájem ukončen vzájemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě plynoucí od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně za těchto podmínek:

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodu porušení některé ze smluvních povinností nájemcem.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu:

- ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory pronajal,

- nebytové prostory se bez zavinění nájemce stanou nezpůsobilými ke smluvenému užívání.

Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a odevzdat je pronajímateli v řádném stavu a to do 30 dnů po skončení nájmu. Pokud nedojde k prodloužení nájemní smlouvy do této doby, neplatí zde ust. § 676 odst.2 obč. zákoníku.

VIII.

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Nájemní smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 si ponechá pronajímatel, 1 obdrží nájemce.

Obě strany prohlašují, že s obsahem smlouvy souhlasí, že ji uzavřely svobodně, bez nátlaku.

Přílohy: plány nebytových prostor

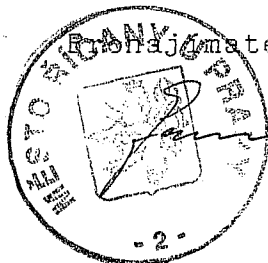
V Říčanech dne

20. září 1993

V Říčanech dne

10.9.1993

Pronajímatel:



Jana Janda

Nájemce:

Jan Pajda

