

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. j. 2011/006/MěRK

Smluvní strany

Pronajímatel: Město Příbram, zastoupené starostou MVDr. Josefem Řihákem
se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
IČ: 00243132
DIČ: CZ243132
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Příbram
číslo účtu: 60011-0521689309/0800
variabilní symbol: 00117002
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: Jméno a příjmení: Jiří Drápal
Bydliště: Edvarda Beneše 312, Příbram VII
Datum narození: [REDAKCE]
IČ: 71 353 534
Bankovní ústav: Komerční banka
Číslo účtu: [REDAKCE]
Umístění neb.prost.: Nám. T.G.M. 1, 261 01 Příbram I
(dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a na základě usnesení Rady města Příbram č. 402/ 2011 ze dne 16.5.2011 tuto smlouvu:

Článek 1 Předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatel pronajímá nájemci, podle zákona č. 116/1990 Sb., nebytové prostory o celkové výměře 175m² v domě č.p. 1, nám. T.G.Masaryka v Příbrami I. Pronajímatel je vlastníkem tohoto nebytového prostoru, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území 735426 Příbram, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

1.2 Účelem nájmu je užívání nebytového prostoru jako **restauračního zařízení**. K jinému, než výše uvedenému účelu nelze pronajaté nebytové prostory bez písemného souhlasu pronajímatele užívat, jinak se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy na straně nájemce. Na základě obecně závazné vyhlášky č. 3/2008 nelze provozovat v nebytovém prostoru výherní hrací přístroje.

1.3 Záměr pronájmu těchto nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Příbrami I, Tyršova 108, od 19.4.2011 do 4.5.2011 včetně

Článek 2 Nájemné a služby

2.1 Cena za pronájem nebytového prostoru je stanovena ve výši **1.510,-- Kč/m²/rok**, tj. celkem **264.250,-- Kč ročně**. Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu se zákonem č. 526/1190 Sb., o cenách. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního upravování ceny nájmu bez souhlasu nájemce podle roční míry inflace za předcházející rok měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

Základem pro úpravu výše nájemného bude vždy aktuální výše nájemného k 1.1. příslušného roku před jeho úpravou. Nájemce je povinen hradit upravené nájemné od prvního dne následujícího měsíce po dni oznámení úpravy pronajímatelem. Dlužné nájemné od 1.1. příslušného roku do dne oznámení úpravy pronajímatelem se nájemce zavazuje uhradit do 3 měsíců ode dne oznámení úpravy nájemného pronajímatelem.

2.2 Nájemce je povinen hradit nájemné **z běžného účtu** na účet pronajímatele spolu s uvedením variabilního symbolu. Nájemné je splatné měsíčně, nejpozději do 20. dne běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného, což představuje zaokrouhlené částku **22.021,- Kč**.

2.3 Pronajímatel bude nájemci poskytovat následující služby spojené s nájmem nebytových prostor:

- a) dodávku tepla
- b) dodávku studené vody
- c) srážková voda
- d) úklid společných prostor
- e) elektrická energie

Výše měsíční zálohy je stanovena včetně DPH.

2.4 Způsob rozúčtování služeb

a) dodávka tepla bude rozúčtována podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, bude stanovena poměrem vytápěné plochy nájemce k celkové vytápěné ploše objektu na základě skutečných nákladů

b - c) náklady na vodné, stočné a srážkovou vodu budou stanoveny podle platných cenových předpisů. Vodné a stočné zjištěné podle spotřeby vody naměřené vodoměrem v domě bude na nájemce rozvrženo v poměru ročních směrných čísel spotřeby vody uvedených v příloze vyhlášky č. 274/2001 Sb. ve znění vyhlášky č. 428/2001 Sb.

d) roční náklady na úklid společných prostor v domě rozúčtuje pronajímatel na základě počtu osob užívajících nebytový prostor nájemce

e) vyúčtování odběru el. energie bude provedeno výpočtem, a to poměrem součtů předepsaných spotřeb svítidel ve společných prostorách k celkové skutečné spotřebě el. energie v objektu za příslušný rok. Náklady na osvětlení společných prostor v objektu budou rozúčtovány na jednotlivé nájemce podle počtu osob v pronajatém nebytovém prostoru.

2.5 Zálohy na úhradu na služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně nejpozději do 20. dne běžného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele

2.6 Měsíční zálohy na služby uvedené v čl. 2 budou placeny společně s nájmem za tyto prostory a činí:

a) záloha na dodávku tepla.....	9.000,-- Kč
b) záloha na SV	2.650,-- Kč
c) srážková voda	200,-- Kč
d) úklid spol. prostor	850,-- Kč
e) el. energie	300,-- Kč

měsíční zálohy na služby:

13.000,-- Kč

měsíční nájem

22.020,--Kč

CELKEM MĚSÍČNĚ

35.020,--Kč

2.7 Nájemné nezahrnuje úhradu za odvoz odpadu a úhradu za spotřebu elektrické energie. Tyto služby si zajistí nájemce přímo s dodavatelem služby. Kopii smluv s dodavatelem doloží nájemce pronajímateli nejpozději do 1 měsíce od podpisu této smlouvy.

2.8 Nájemce je povinen si opatřit vlastní elektroměr, a to na vlastní náklady.

2.9 Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši zálohy za služby podle skutečností předchozího roku.

2.10 Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat vždy do čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se považuje za fakturu. Nedoplatek z vyúčtování je splatný do 7. měsíce po skončení zúčtovacího období.

2.11 Při prodloužení s placením nájemného a úplaty za služby, včetně ročního vyúčtování, uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení. Výše úroku z prodloužení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodloužení dlužníka, je výše úroků z prodloužení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

Článek 3

Doba nájmu a výpovědní lhůty

3.1 Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **1.6.2011** s výpovědní lhůtou tři měsíce.

3.2 V případech, že:

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodloužení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- hrubě porušuje smluvní vztahy v této smlouvě uvedené,
- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, lze smlouvu vypovědět písemně s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.3 Nájemce po skončení nájmu pronajaté prostory a zařízení předá pronajímateli nebo jeho zástupci ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a vyklizené.

3.4. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí nebytové prostory do konce výpovědní lhůty, popřípadě do konce platnosti smlouvy nájmu nebytových prostor, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájmu za každý další započatý měsíc prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek 4

Práva a povinnosti nájemce

4.1 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, je mu tímto znám stav těchto prostor.

4.2 Nájemce odpovídá pronajímateli za škody na pronajatém majetku způsobené porušením povinností vyplývajících z této smlouvy a povinností vyplývajících z obecně platných předpisů.

4.3 Nájemce se současně zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a z právních předpisů jej doplňujících.

4.4 Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor vyplývajících z příslušných právních předpisů, pokud se potřeba provedení oprav a údržby projeví v době, kdy nájem trvá, např.

- nátěry oken a dveří,
- malování a opravy omítek,
- udržování a opravy podlah,
- opravy a výměna uvolněných dlaždic a obkladů
- desinfekci, dezinfekci,
- zasklívání výloh, dveří ,včetně oprav okenních parapetů,
- opravy sanitárních zařízení a jejich výměnu (umyvadel a WC) až na rozhraní kanalizační stoupačky,
- výměnu radiátorů ÚT a jejich opravu,
- opravy el. zařízení, a to opravy a výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvět. těles, včetně zářivek,
- opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mířičů apod.,

4.5 Nájemce je povinen udržovat v pronajatých a společně užívaných prostorách čistotu a pořádek.

4.6 Opravy nad rámec běžné údržby dle bodu 4.4. zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec obvyklého udržování a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. V případě, že takto nájemce neučiní, nese odpovědnost za škody v souvislosti s tím vzniklé.

4.7 Nájemce umožní pronajímateli preventivní prohlídky pronajatých prostor za své přítomnosti.

4.8 Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v pronajatých prostorách bude nájemce provádět výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na své náklady a s tím, že výslovně prohlašuje, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy, opravy a technické zhodnocení pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

4.9 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změny, které nastanou ve způsobu užívání pronajatých prostor a zavazuje se, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřenechá pronajaté prostory do pronájmu jinému subjektu. Tato povinnost se vztahuje i na smlouvy o sdružení podle občanského zákoníku. Porušení této povinnosti je hrubým porušením podmínek této nájemní smlouvy ze strany nájemce.

4.10 Nájemce se zavazuje přistoupit na změnu smlouvy, pokud tato změna vyplyne ze změn cenových nebo jiných právních předpisů.

4.11 Nájemce je povinen zajistit změnu užívání (tzv. rekolaudaci) nebytového prostoru se Stavebním úřadem a kopii rozhodnutí Stavebního úřadu doložit pronajímateli nejpozději do 2 měsíců od podpisu nájemní smlouvy. V případě, že změnu užívání není nutno provést (nebytový prostor je již zkolaudován v souladu s provozovanou činností), oznámí toto nájemce pronajímateli písemně nejpozději do 2 měsíců od podpisu nájemní smlouvy.

4.12 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s nájmem v rozsahu, množství a kvalitě určené obecnými právními předpisy.

4.13 Nájemce bere na vědomí, že objekt je pojištěn na úhradu škod vzniklých živlem, vandalismem, krádeží (pouze však majetku ve vlastnictví pronajímatele).

4.14 Nájemce je oprávněn umístit v pronajatých prostorách na své náklady zařízení nutné k provozu své činnosti.

4.15 Nájemce je oprávněn umístit na své náklady ve společných prostorách objektu firemní označení do velikosti plochy 0,3 m². Toto označení je nájemce povinen při skončení nájmu na vlastní náklady odstranit.

4.16 Informační, reklamní a propagační zařízení umístěné nad rámec bodu 4.15 vyžaduje písemný souhlas pronajímatele, případně podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Toto označení je nájemce povinen při skončení nájmu na vlastní náklady odstranit.

Článek 5 Závěrečná ustanovení

5.1 Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími příslušnými předpisy.

5.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.6.2011.

5.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

5.4 Tato smlouva obsahuje 5 strojopisných stran a je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, dvě vyhotovení jsou určena nájemcům.

5.5 Obě smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, a že byla sepsána podle pravdivých údajů. Na důkaz toho připojují na smlouvu své podpisy.

V Příbrami dne 25.05.2011

V Příbrami dne 30.5.2011

Pronajímatel



Nájem



Edvarda Beneše 312
261 01 Příbram VII
IČ: 71363634
DIČ: CZ7905171142

Jiří Drápal
mobil: 608 81 41 81
989 89 19 19