

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: 2015/0483/OSM_OSM
RM: 9.3.2015

S M L O U V A

O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516,
zastoupené statutární náměstkyní primátora Ing. Libuší Švábou
dále jen pronajímatel

a

TRAFICON INVEST s.r.o., se sídlem Kubelíkova 150/4, Liberec IX – Janův Důl,
460 07 Liberec, IČ: 254 89 917
zast. jednatelem Danielem Tomešem,
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku
u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 20661
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu podle § 2302 a násl. občanského zákoníku

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 112/2 v obci Kladno, katastrální území Kladno, jehož součástí je budova č.p. 1895 na nám. Svobody, zápis u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Kladno, část obce Kladno.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v odstavci č. 1 čl. I. této smlouvy tak, jak jsou zakreslené v příloze č. 1 této smlouvy, na náměstí Svobody 1895 v Kladně o výměře:
trafika6,10 m²
chodba (poměr. část 1/3)1,00 m²
soc. zařízení (poměr. část 1/3) ...0,51 m²
tj. celkem 7,61 m².
3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou nebytový prostor užívat výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti.
4. Předmětem podnikání v pronajímaných prostorech bude: prodeje tiskovin a tabákových potřeb
Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

II. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy ve výši **133.332,- Kč** ročně.
2. Úhrada za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru (služby): nájemce bude hradit pronajímateli zálohu za tyto služby ve výši **12.000,- Kč** ročně.
Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady pronajímatele na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vynaloženými vyúčtuje pronajímatel nájemci následovně :
 - spotřeba el. energie: dle poměrového elektroměru
 - stálé platby spojené s odběrem el. energie: poměrnou částí dle počtu odběratelů el. energie v objektu
 - vodné a stočné:
WC: poměrnou částí (dle počtu uživatelů) ze spotřeby měřené podružným vodoměrem
umyvadlo: poměrem dle spotřeby WC nájemce a WC KD SERVIS s.r.o. počítané z rozdílu spotřeby měřené hlavním a podružnými vodoměry
 - srážková voda: 15 % z celkových nákladů
3. Nájemné se zavazuje nájemce hradit čtvrtletními splátkami ve výši **33.333,- Kč**, vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDAKCE] variabilní symbol: **1420002519**.
První splátku za období od 1.5.2015 do 30.6.2015 ve výši **22.222,- Kč** uhradí nájemce do 10 dnů od podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
4. Zálohu za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se zavazuje nájemce hradit čtvrtletními splátkami ve výši **3.000,- Kč**, vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDAKCE] variabilní symbol: **736135154**.
První splátku za období od 1.5.2015 do 30.6.2015 ve výši **2.000,- Kč** uhradí nájemce do 10 dnů podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
5. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

III. Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronájemných nebytových prostor, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu je bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor včetně drobných oprav.

2. Nájemce je povinen provádět čištění chodníků a prostranství v šíři 1 m okolo pronajatých nebytových prostor tak, aby byla zejména v zimním období zajištěna bezpečná chůze chodců. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
3. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením pronajatých prostor (viz čl. IV této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.
4. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do pronajatých prostor, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

jméno adresa tel.....

5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v pronajatých prostorech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Pronajímatel se zavazuje udržovat budovu uvedenou v čl. 1, odst. 1 této smlouvy v takovém stavu, aby nájemce mohl pronajaté nebytové prostory řádně užívat v souladu s touto smlouvou.
7. Opravy a úpravy pronajatých nebytových prostor nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.
9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.

10. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nebytovému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
11. Pronajímatel prohlašuje, že má na budovu uvedenou v čl. 1, odst. 1 této smlouvy uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorech si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.
12. Nájemce je povinen označit pronajaté prostory dle "Závazného manuálu" uvedeného v příloze č. 2 této smlouvy. Umístění jakýchkoliv dalších reklamních nápisů, poutačů, žaluzií či jiných předmětů ovlivňujících exteriér objektu je možné výhradně s písemným souhlasem vlastníka. Označení musí korespondovat s ŽL nebo výpisem OR.
13. Nájemce je povinen likvidovat vzniklý odpad v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění, a dodržovat povinnosti původců odpadů dle tohoto zákona.
14. Nájemce je povinen průběžně zajišťovat úklid společných prostor (chodba a sociální zařízení) na základě dohody s ostatními uživateli těchto prostor.
15. Nájemce je povinen umožnit přístup do koncového reklamního prostoru (vitríny) pracovníkovi pronajímatele alespoň 3x měsíčně.

IV.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů.
V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatých prostorech.
4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další nájemci.
9. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
10. Revize a kontroly technických zařízení (kromě zařízení a prostředků požární ochrany jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku) ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

V. Časové určení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1.5.2015** a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát pronajímatel i nájemce. V tomto případě je výpovědní lhůta **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - b) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvláště závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v bodě III. této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).
 - c) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

d) výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

e) písemnou dohodou smluvních stran

3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o převzetí nebytových prostor zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájmu s vyklizením nebytových prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
4. Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nebytového prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Je-li v nebytovém prostoru po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nebytový prostor užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nebytového prostoru po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem nebytového prostoru skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nebytový prostor opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právními předpisy.
2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.

3. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 12.2.2015 do 27.2.2015 a uzavření této smlouvy schválila Rada města Kladna dne 9.3.2015.
4. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené pronajímatelem. Zároveň smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném znění včetně jejích příloh a dodatků na oficiálních webových stránkách Statutárního města Kladna (www.mestokladno.cz) při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění, ze strany pronajímatele.

V Kladně dne: 24. 03. 2015

V Kladně dne: 31.3.2015

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:
TRAFICON INVEST s.r.o.

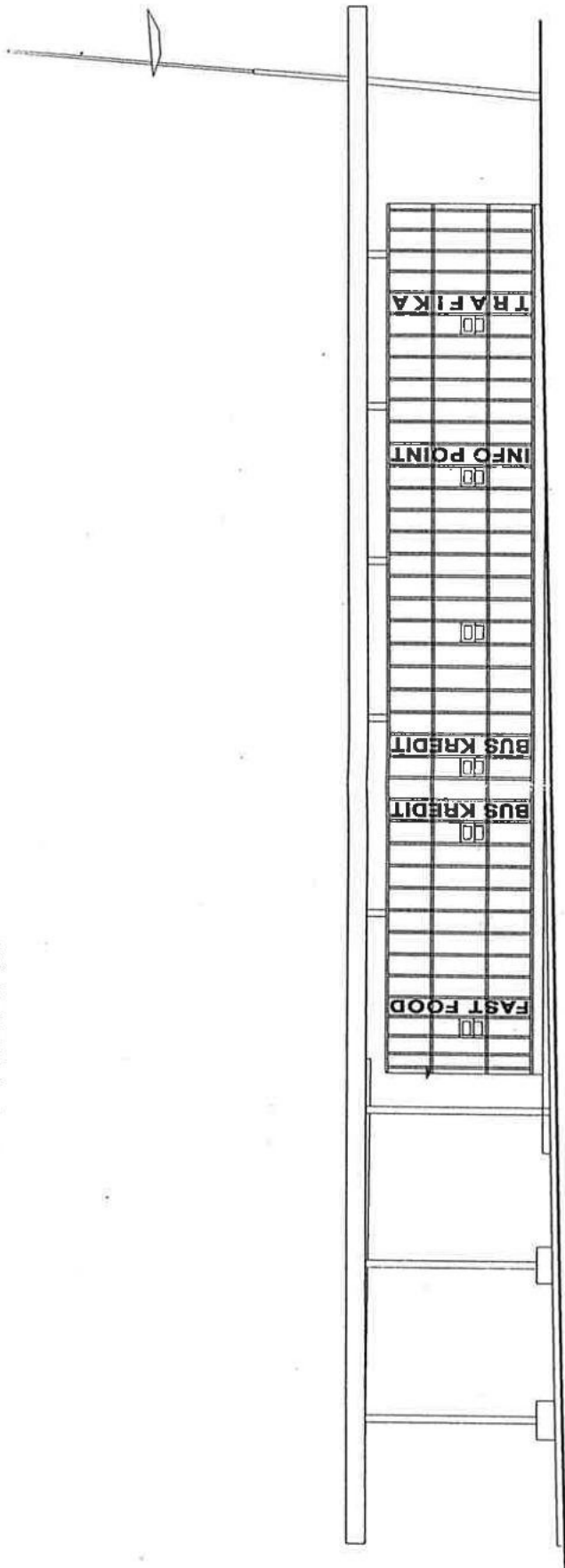


Ing. Líbuše Švábová
statutární náměstkyně primátora

Daniel Toměš
jednatel společnosti

TRAFICON INVEST s. r. o.
Sídlo: 460 07 Liberec 7, Kubelkova 150/4
Tel.: 482 770 173-4, Mob: 724 343 116
IČ: 25489917, DIČ: CZ25489917
E-mail: traficon@traficon.cz, www.traficon.cz

ZÁVAZNÝ MANUÁL PRO OZNAČENÍ PROVOZOVEN A POUŽITÍ REKLAMNÍCH POUTAČŮ NA OBJEKTU
DISPEČINKU MHD NA NÁMĚSTÍ SVOBODY V Kladně.



POHLED SEVERNÍ VARIANTA B M 1:100

TECHNICKÉ POZNÁMKY:

Určené reklamní nápisy- použitý font SWISS 721 BT
materiál- nalepovací fólie
barva- modrá RAL 5003
velikost- výška textu- 2940mm
šířka textu- 315mm

Důležitě upozornění:

Zákaz vylepování dalších reklam na fasádě.
Zákaz zavěšování dalších poutačů, reklam, praporek či jiných předmětů na exteriér objektu.
Vystavování věcí je povoleno pouze v interiéru části provozovny.

Priloha č. 2

STANOVISŤE A DISPEČINK MHD KLADNO NÁMĚSTÍ SVOBODY	ARCHITEKT
investor: STATUTÁRNÍ MĚSTO Kladno	
vypracovali: K.A. [redacted] F.M. [redacted] J.S. [redacted]	
datum: 07/2003	