

## Smlouva

VNSN/OOR/091/2010

o nájmu nebytového prostoru, kterou podle zákona 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 663 násl. obč. zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků uzavřeli:

### **Vlastník:**

Město Moravské Budějovice,

Se sídlem: nám. Míru č. 31, 676 02 Moravské Budějovice

Zastoupené: starostou města Ing. Vlastimilem Bařinkou

IČ: 00289931

(dále jen pronajímatel)

A

### **Uživatel:**

První moravská společnost, spol. s.r.o.,

Se sídlem: Mučednická 2, 616 00 Brno

Zastoupená: jednatelem společnosti Liborem Pickem

IČ: 47912057

(dále jen nájemce)

takto:

### Čl. I

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví mimo jiné dům čp. 31 na pozemku p.č. st. 46 zastavěná plocha o výměře 732 m<sup>2</sup> a dům čp. 30 na pozemku p.č. st. 45 zastavěná plocha o výměře 610 m<sup>2</sup> vše zapsáno na LV č. 10 001 pro obec a k.ú. Moravské Budějovice a to p.č. st. 46 na základě zápisu dle zákona 172/91 Sb., a p.č. st. 45 dle Kupní smlouvy ze dne 29.12.1994, účinnost vkladu 9.1.1995.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci část nebytového prostoru, který vznikl stavebním propojením domu čp. 30 a 31. Nebytový prostor má celkovou plochu 4,5 m<sup>2</sup> a nachází se v přízemí v propojení budov čp. 30 a 31, přesné označení nebytového prostoru je v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy ( dále jen nebytový prostor). Přístup je z haly Městského úřadu a není vytápěn. Nebytový prostor se pronajímá

nájemci za účelem provozování pojišťovacích a zajišťovacích služeb, pojištění odpovědnosti z provozu motorových vozidel (povinné ručení) včetně dalších služeb, které jsou s tímto pojištěním spojeny, na základě výběrového řízení, které se konalo dne 18.3.2010.

3. O pronájmu nebytových prostor nájemci rozhodla rada města na své schůzi dne 1.3.2010 pod číslem usnesení RM- 89/2010/14 , záměr pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce od 2.3.2010 do 18.3.2010. Výběrové řízení schválila rada města dne 29.3.2010.

## Čl. II.

1. Pronajímatel předává nájemci a nájemce přejímá nebytový prostor do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. S technickým stavem pronajatých prostor se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Po celou dobu trvání nájemního vztahu je nájemce povinen vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů a to včas a řádně.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli na jeho žádost umožnit.
4. Pronajímatel umožní nájemci na jeho písemnou žádost a na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných ke smluvnímu užívání. Provedení změn a úprav je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vyřízením náležitostí v rámci stavebního řízení. Úhradu takto vzniklých nákladů nebude nájemce po pronajímateli požadovat. Hrozí-li v důsledku úprav prováděných nájemcem značná škoda, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Nájemci nebudou poskytnuty klíče od budovy MěÚ Moravské Budějovice. Provozní doba bude v souladu s provozem Městského úřadu a to pondělí a středa od 08.00 do 17.00 hodin a úterý a čtvrtek a pátek od 08.00 do 14.00 hodin.

## Čl. III.

1. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajatý nebytový prostor dát do pronájmu nebo jakéhokoli užívání jinému subjektu a musí jej užívat v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen na své náklady provádět údržbu pronajatého prostoru a hradit náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a provozem. V případě jakéhokoliv odebrání elektrické energie v pronajatém prostoru je nájemce povinen zabezpečit před prvním odběrem instalaci odpočtového elektroměru na své náklady a následně uhradit

pronajímateli takto spotřebovanou elektrickou energii, a to do 15 dnů po vyúčtování pronajímateli na účet specifikovaný na faktuře. Nájemce se bude o pronajaté prostory starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.

3. Nájemce oznámí bez průtahů pronajímateli vzniklé škody a potřebu oprav v pronajatém prostoru, které má pronajímatel provést, jinak nájemce odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatého prostoru v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování podstaty pronajatého nebytového prostoru.
4. Závady a poškození, které způsobil nájemce nebo osoby, jimž umožnil k pronajatému majetku přístup, odstraňuje nájemce na svoje náklady bez zbytečného odkladu.

Nájemce je povinen předcházet vzniku škod. Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení pronajatého prostoru a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do objektu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují v pronajatém prostoru.

#### Čl. IV.

1. Cena nájmu vyšla z výběrového řízení ze dne 18.3.2010 a činí tak po vzájemné dohodě stran Kč 10 320,- /m<sup>2</sup>/rok. Nájemné za celou dobu nájmu (viz dále čl. V.1) pak činí Kč 46 440,- slovy čtyřicetšesttisícčtyřistačtyřicetkorun českých, a to včetně daně z přidané hodnoty. Smluvní strany tímto výslovně deklarují skutečnost, že ačkoli má tato smlouva všechny atributy smlouvy o nájmu nebytových prostor dle občanského práva České republiky, nelze speciálně z pohledu daně z přidané hodnoty ve smyslu Šesté směrnice a rozhodnutí ESD tento vztah podřadit pod nájem stavby či nebytových prostor, neboť zde nedochází k udělení dané osobě práva užívání jako by tato osoba byla vlastníkem za současného vyloučení stejných práv třetích osob, a tudíž se z pohledu výše uvedené Šesté směrnice jedná o udělení práva či poskytnutí možnosti dané prostory užívat, tj. o uskutečnění zdanitelného plnění, u něhož se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty. Úhradu výše uvedeného nájemného provede nájemce před podpisem této smlouvy, a to buď hotově na pokladně pronajímatele nebo na účet pronajímatele č. [REDAKCE] pod var. Symbolem 36132132 zaplacení nájemného je podmínkou podpisu této smlouvy pronajímatelem. Nedojde-li k zaplacení nájemného v plné výši do 31.3.2010, je tato skutečnost důvodem k neuzavření této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele a k ukončení jednání s nájemcem ohledně nájmu nebytového prostoru uvedeného v čl. I. této smlouvy.
2. V případě, že by nájemce mohl užívat pronajatý prostor jen omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti stanovené v této smlouvě nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného, což bude řešeno dodatkem k této smlouvě.

## Čl. V.

1. Nájemní vztah vzniká dnem 1.4.2010 (za podmínky úhrady nájemného dle č. IV.1) a jeho trvání se určuje na dobu určitou 1 roku, tj. do 31.3.2011. Tento smluvní vztah může být ukončen:
  - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu
  - b) Písemnou výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne v měsíci následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a to z důvodů taxativně stanovených zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
  - c) Písemným odstoupením od smlouvy jednou smluvní stranou v případě kdy druhá smluvní strana tuto smlouvu porušila podstatným způsobem nebo dle důvodů ujednaných ve smlouvě nebo z dalších důvodů dle občanského zákona, kdy účinky odstoupení nastávají v den, kdy bude odstoupení doručeno druhé smluvní straně (pokud důvodem odstoupení bude porušení smlouvy, pak té straně, která smlouvu porušila)
2. Nájem lze prodloužit pouze po dohodě smluvních stran, a to písemným dodatkem k této smlouvě a vždy maximálně o jeden rok. Nájemné stanovené v č. IV.1. (pokud nedojde po dohodě stran k jeho změně) pak bude splatné před podpisem dodatku k nájemní smlouvě, a to buď hodově na pokladně pronajímatele nebo na účet pronajímatele č. [REDACTED], pod var. symbolem 36132132 Zaplacení nájemného na další rok nájmu před podpisem dodatku je podmínkou pronajímatele pro pokračování nájemního vztahu.

## Čl. VI.

V případě skončení nájemního vztahu nájemce předá pronajímateli nebytový prostor vyklizený v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení ke dni skončení nájmu, u odstoupení od smlouvy do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, pokud se smluvní strany předem písemně nedohodnou jinak. Do dne předání prostor pronajímateli a jejich převzetí je nájemce povinen hradit veškeré úhrady sjednané touto smlouvou.

## Čl. VII.

1. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah zejména příslušná ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a jiných právních předpisů.
2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze po vzájemné dohodě a to formou písemného dodatku jako dodatků výslovně označených, pořadově číslovaných,

podepsaných obě smluvními stranami.

#### Čl. VII.

1. Nájemce přebírá odpovědnost v pronajatém nebytovém prostoru v oblasti požární ochrany, tj. plnění povinností (vlastní nákladem) vyplývajících ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v úplném znění zákona č. 91/1995 Sb., a obecně závazných právních předpisů na úseku požární ochrany.
2. Pronajímatel neručí za škody na majetku, zdraví osob ani jiné škody, ke kterým dojde v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ze strany nájemce a jeho činnosti.

Neodpovídá ani za škody osobám, které se zdržují v objektu a jeho blízkosti.

#### Čl. IX.

1. Obě smluvní strany prohlašují, že na obsahu této smlouvy se vzájemně dohodly, po jeho přečtení mu porozuměly, že byl sepsán svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce také dvě vyhotovení.
3. Tato smlouva má 5 stran textu
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, tj. dnem uzavření
5. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy (situační plán s vyznačením nebytového prostoru).

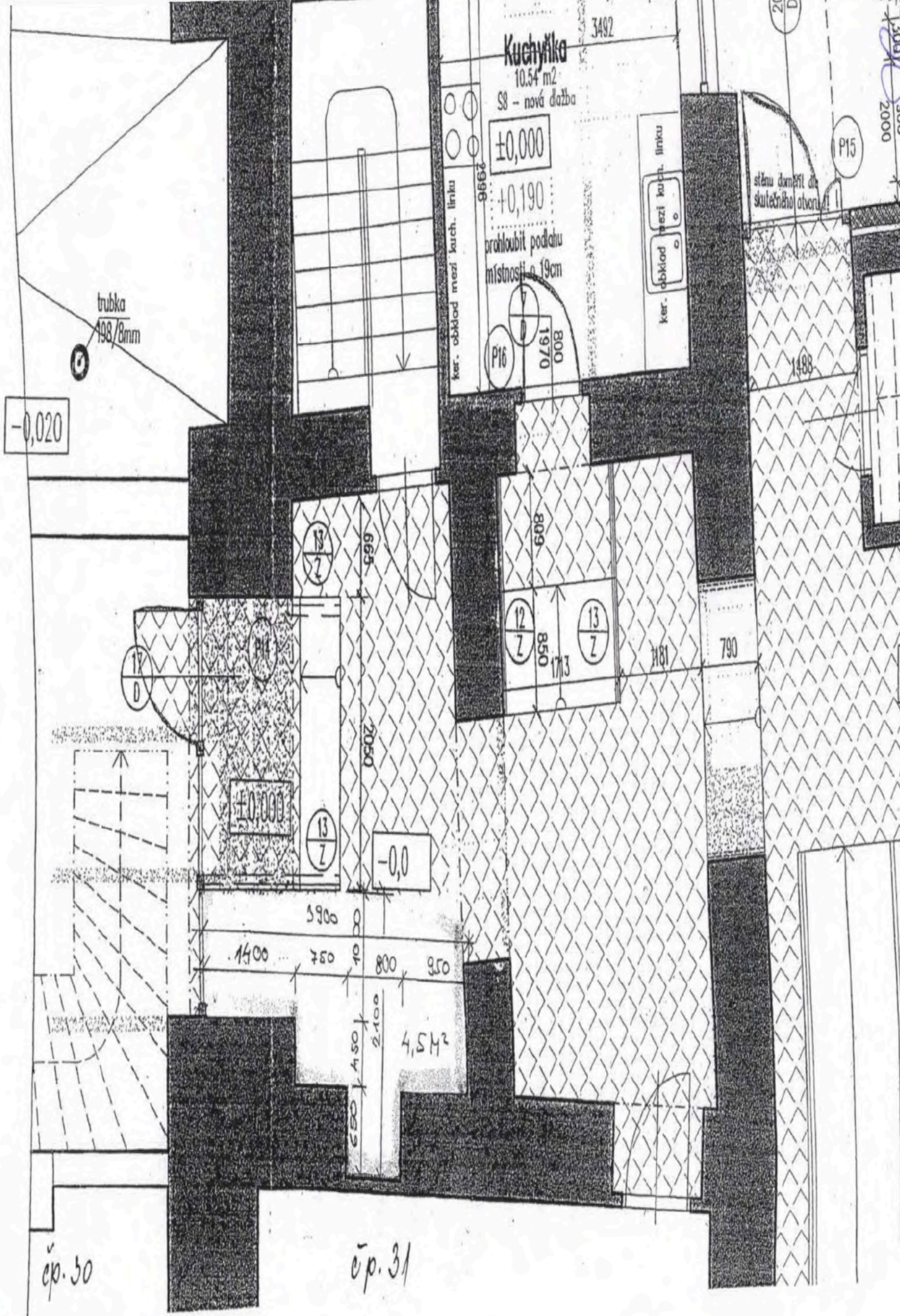
V Moravských Budějovicích dne 1. 4. 2010 .....

Pronajímatel:

Město Moravské Budějovice

Nájemce

První moravská společnost spol.s r.o.



čp. 30

čp. 31