

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

I. SMLUVNÍ STRANY

MĚSTO DAČICE,

sídlem v Dačicích , Krajířova čp.27/II,

IČO 246 476,

zastoupené jeho starostou **Ing. Janem Jelínkem**,

jako pronajímatel na straně jedné

a

pan Petr H O L O M Ý,

bytem v Dačicích, Krajířova 120,

rodné číslo; , IČO 685 30 455,

jako nájemce na straně druhé, **t u t o**

S M L O U V U

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

uzavřenou ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., v jeho platném a úplném znění
a ostatních navazujících předpisů.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1.) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti v obci a katastrálním území Dačice, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 jako objekt čp. 58/II, na parcele č. 373 o celkové ploše 1 067 m². Součástí tohoto objektu jsou i nebytové prostory nacházející se v jeho přízemí.

2.) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v nemovitosti uvedené v článku článku II. odst.1) tak, jak jsou vyznačeny v grafické příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy o výměře celkem :

| | | |
|---------------------|----------|----------------------------|
| - velká místnost | o výměře | 50,91 m ² |
| - sklad u místnosti | o výměře | 18,15 m ² |
| - sklad ve dvoře | o výměře | 13,51 m ² |
| - WC - Ž | o výměře | 2,10 m ² |
| - WC - M | o výměře | 4,67 m ² |
| - WC - personál | o výměře | 2,60 m ² |
| c e l k e m | | 91,94 m² |

tyto budou využívány nájemcem pro provoz kavárny s tím, že provozní doba nebude v noční době od 2.00 do 6.00 hodin. V těchto pronajatých prostorách nebudou provozovány výherní hrací přístroje a nebudou zde poskytovány erotické služby včetně striptýzu .

3.) Předmět nájmu odevzdává pronajímatel nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání. Nájemce tento stav potvrzuje a přebírá výše uvedené nebytové prostory do nájmu a za všeobecně platných, vzájemně ujednaných a zde uvedených podmínek .

III. NÁJEMNÍ DOBA

1.) Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou a to **od 1.1.1999 do 31.12.2002**.

2.) Tato smlouva může být ukončena dohodou stran. Dohoda musí být písemná s uvedením způsobu vypořádání.

3.) Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, zejména jestliže :

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

4.) Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, zejména jestliže :

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání,
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Výpovědní lhůta je vzájemně dohodnuta, činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

IV. NÁJEMNÉ

1.) Nájemce se zavazuje platit ve prospěch pronajímatele ve čtvrtletních splátkách zde sjednané nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 2) této smlouvy a zálohy za služby spojené s užíváním těchto pronajatých prostor.

Nájemné za užívání výše uvedených nebytových prostor je vzájemně dohodnuté ve výši 990,- Kč/m²/rok, za jeden kalendářní rok tedy činí **celkem 91.021,- Kč** (slovy : devadesátjednatisícdvacetjedna korun českých).

Záloha na služby, tj. dodávku studené vody je 3.000,- Kč/rok , na dodávku el. proudu pro osvětlení společných prostor je 300,- Kč/rok. Čtvrtletní splátka záloh ve výši 825,- Kč, bude hrazena nájemcem současně s nájmem na účet pronajímatele.

2.) Čtvrtletní nájemné včetně záloh za poskytované služby bude hrazeno předem v rovnoměrných splátkách v celkové výši **23.580,- Kč**. Splátka za první čtvrtletí běžného roku bude splatná do 15. ledna, splátka za druhé, třetí a čtvrté čtvrtletí bude splatná vždy do prvního dne prvního měsíce, toho kterého čtvrtletí na účet pronajímatele číslo u České spořitelny a.s. Jindřichův Hradec. První splátka za 1. čtvrtletí roku 1999 bude uhrazena nájemcem do 31. 1. 1999.

3.) V případě, že bude nájemce v prodlení s placením nájemného a záloh za služby, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky, za každý kalendářní den prodlení.

4.) Pronajímatel provede vždy za již proběhlý nájemní rok rozúčtování poskytovaných služeb spojených s užíváním nebytových prostorů podle vyúčtování jejich dodavatelů a vzniklé rozdíly vůči již nájemcem za tyto služby zaplaceným zálohám jsou povinny obě smluvní strany vzájemně vyrovnat vždy do 14 dnů od jejich oznámení pronajímatelem nájemci. V případě změny výše cen za tyto služby jejich dodavateli, je pronajímatel oprávněn upravit výši zde sjednaných čtvrtletních záloh, a to i v průběhu nájemního roku. Tato úprava musí mít formu písemného dodatku k této smlouvě.

V. PODMÍNKY NÁJMU

1.) Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nesnížil hodnotu pronajatého prostoru. Nájemce souhlasí s tím, že uhradí náklady za drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržováním, malováním místností atd. a nebude za tyto požadovat od pronajímatele žádnou úhradu.

Za drobné opravy se pro účel této smlouvy považují zejména:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří, vrat a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubic,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení oznámit pronajímateli potřebu oprav, které jsou nad rámec obvyklé údržby.

2.) Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v domě hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména v provozní době, ale i mimo provozní dobu.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání tohoto nájemního poměru přísně respektovat a dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a další předpisy, závazná opatření a nařízení orgánů státní správy a samosprávy.

Jak v pronajatých prostorách, tak i v jejich okolí (zejména v průjezdu a vchodu do herny) je nájemce povinen udržovat náležitý pořádek a zabezpečovat úklid přilehlé části chodníku včetně odklizení sněhu a jejich zabezpečení proti úrazu zejména posypem, případně použitím jiných dovolených prostředků, jinak veškerou odpovědnost za nebezpečí (včetně sankčních opatření a náhrad škod, vzniklých z neplnění těchto povinností) nese nájemce ze svého, bez nároku na její náhradu. Porušení povinností ujednaných v tomto článku je důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele.

3.) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.

4.) Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady podle obecných kritérií.

5.) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pověřeným zástupcům pronajímatele do pronajatých nebytových prostor na jeho požádání.

6.) Stanovuje se zde, že nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele do podnájmu.

7.) Umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na objektu nájmu je možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

8.) Působení pronajímatele na předmětu nájmu, které slouží k jeho údržbě a opatření na opravy předmětu nájmu, vyjma toho, že by tyto znamenaly pro nájemce význačné omezení jeho oprávněných zájmů, je nájemce povinen strpět. Pronajímatel musí toto písemně oznámit a případně nájemci ušlé výnosy v přiměřené míře nahradit. Pokud nájemce následkem úprav provedených pronajímatelem na předmětu nájmu dosáhne vyšších zisků nebo by jich při řádném hospodaření mohl dosáhnout, může pronajímatel požadovat přiměřené zvýšení nájemného.

9.) Jakékoli úpravy pronajatých nebytových prostor stavebně technického charakteru může nájemce provést jen se souhlasem pronajímatele za dodržení všech příslušných předpisů, zejména stavebního zákona. Náklady na ně vynaložené hradí nájemce ze svého bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem a bez nároku na snížení nájemného, ale i bez nároku na jejich úhradu při skončení nájemního poměru. Nájemce není oprávněn při skončení nájemního poměru, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, provedené stavební úpravy odstranit.

10.) V případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést pronajaté nebytové prostory do stavu odpovídajícímu jejich stavu při započetí nájmu a obvyklému opotřebení (provést vyčištění všech pronajatých prostor). Všechny věci, které jsou uvedeny v zápisu o předání nebytových prostor herny v čp. 58/I na Palackého nám. v Dačicích ze dne 1.1.1999 jako vlastní, s výjimkou kompletního baru, přídatného stropního ventilátoru a závěsných lustrů, je nájemce povinen při ukončení nájmu zanechat v pronajatých nebytových prostorech a nemá nárok na jejich úhradu pronajímatelem.

11.) Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v jeho platném znění.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Jakékoliv změny obsahu této smlouvy mohou být činěny pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, je platná dnem jejího podpisu pronajímatelem i nájemcem a účinnosti nabývá 1. 1. 1999.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Dačicích dne 11. 1. 1999

.....
pronajímatel



.....
nájemce

prizemi domu čp. 58/I. na Palackého nám. v Dobrušce

