

TEHOS s.r.o.
tř. Tomáše Bati 1255
765 02 OTROKOVICE
tel.: 577 662 317

S M L O U V A
č. 440/06/12

o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Pronajímatel: město Otrokovice,
se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice
IČ: 00284301
DIČ: CZ00284301

zastoupené: TEHOS s.r.o.
se sídlem: tř. T. Bati 1255, 765 02 Otrokovice
IČ: 60731729
DIČ: CZ60731729
zápis v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 17511
za kterou je oprávněn jednat ve věcech smlouvy její jednatel



Nájemce: **Obchodní název:** Kamila Hrnáková
Místo podnikání: tř. Spojenců 8381, 765 02 Otrokovice
IČ: 64324826
DIČ:
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú: 43 7208130287/0100



v tomto znění:

čl. I
Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá výše uvedenému nájemci do dočasného užívání nebytové prostory o celkové výměře **34,80 m²** nacházející se v 1. patře domu č.p. 1342, nám. 3. května, Otrokovice, na stavební parcele č. 2554 v k.ú. Otrokovice, a to prostory provozovny – 34,80 m² (dále jen nebytové prostory).
2. Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

čl. II Účel nájmu

1. Nebytové prostory bude nájemce využívat za účelem **provedení stavebních úprav a rekonstrukce**, tak, aby mohly být na základě kolaudačního souhlasu vydaného příslušným stavebním úřadem užívány k účelu: **provozovna kadeřnictví**. Účel nájmu dle tohoto odstavce smlouvy se sjednává na období od 1.7.2012 až do posledního dne měsíce, v němž bude vydán kolaudační souhlas k užívání nebytových prostor pro účel dle čl. II. odst. 2 této smlouvy. O termínu vydání a doručení kolaudačního souhlasu je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat do 5 kalendářních dní po doručení kolaudačního souhlasu.
2. Nebytové prostory bude nájemce využívat v období od prvního dne měsíce následujícího po vydání kolaudačního souhlasu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy výhradně k účelu: **provozovna kadeřnictví**. Předmětem podnikání v nově rekonstruované provozovně umístěné v nebytových prostorech bude holičství, kadeřnictví.
3. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavebně technickým účelem užívání pronajatých nebytových prostor, pronajímané nebytové prostory a jejich stav jsou mu známy, a vyhovují smluvnímu účelu užívání dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a po provedení stavebních úprav a rekonstrukci nájemcem v souladu s čl. II. odst. 1 této smlouvy jsou vhodné ke smluvnímu užívání dle čl. II. odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy a rekonstrukci dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a veškeré další úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání této smlouvy provést tak, aby pronajímané nebytové prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele.

čl. III Úhrada nájmného

1. Výše nájmného je stanovena dohodou a je uvedena ve výpočtovém listu.
2. Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Vyúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona. Současně veškerá plnění přijatá i uskutečněná vyplývající z tohoto smluvního vztahu jsou plnění osvobozená dle zákona o DPH v jeho platném znění.
3. Podle předchozích ustanovení a podle údajů uvedených ve výpočtovém listu se stanovuje roční úhrada nájmného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené ve výši celkem Kč **36 300,--**
4. Čtvrtletní předpis úhrady nájmného nebytových prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši Kč **9 075,--**
5. **Čtvrtletní úhrady nájmného a záloh za poskytované služby jsou splatné 5.kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Platby poukazuje nájemce na základě této nájmní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, k.s. 308, v.s. 7003, spec. s. 440.**
6. S ohledem na sjednané provedení stavebních úprav a rekonstrukci nebytových prostor nájemcem na jeho vlastní náklady v souladu s čl. II. odst. 1 této smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemce je povinen začít hradit sjednané nájmné od prvního dne měsíce následujícího po vydání kolaudačního souhlasu k užívání nebytových prostor k účelu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, nejpozději však ode dne 1.9.2012. Zálohy za služby s užíváním spojené je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti této smlouvy

7. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15ti dnů po doručení vyúčtování.
8. V souvislosti s cenovým vývojem, inflací, změnou dalších podmínek a nebo pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za nájemné, nebo za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za pronájem a výši záloh na služby.
9. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

čl. IV Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.7.2012 na dobu **neurčitou**.
2. Každá ze smluvních stran ji může vypovědět ve smyslu ustanovení § 10 a 12 zákona 116/1990 Sb.
3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato lhůta platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby za čtvrtletí déle než 1 měsíc v prodlení, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní lhůta je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud provede nájemce stavební úpravy a rekonstrukci nebytových prostor řádně na své vlastní náklady v souladu s ust. čl. II. odst. 1 a 4 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době prvních tří let ode dne podpisu této smlouvy výhradně z důvodů uvedených v odst. 4 tohoto článku smlouvy, nebo v případě, že nájemce poruší tuto smlouvu zvláště hrubým způsobem, tj. především pokud bude užívat nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou, pokud přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu 3. osobě bez souhlasu pronajímatele nebo v případě, že nájemce změní v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
6. Nebytové prostory, včetně všech provedených a pronajímatelem odsouhlasených stavebních úprav, je nájemce povinen po skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou nebytové prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,-- za každý den prodlení.

čl. V Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním nebytových prostor (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení nebyt. prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou nebytové prostory umístěny.

2. Nájemce je povinen:

- a) Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
- b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
- c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
- d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
- e) Nájemce je povinen umožnit přístup do objektu podle § 665 odst. 1 a § 692 odst. 3 Občanského zákoníku.
- f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé nebytové prostory.

3. Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
- b) Využívat společné sociální zařízení v 1. patře domu č.p. 1342.
- c) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

čl. VI

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních:

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TUV bude prováděno 1x ročně dle vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 366/2010 Sb., v platném znění.
Spotřeba TUV z pronajatých nebytových prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba TUV ze sociálního zařízení, umístěného mimo pronajímané nebytové prostory, bude poměrně rozdělena mezi všechny uživatele nebytových prostor v 1. patře domu čp. 1342.
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody z pronajatých nebytových prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba studené vody ze sociálního zařízení, umístěného mimo pronajímané nebytové prostory, bude poměrně rozdělena mezi všechny uživatele nebytových prostor v 1. patře domu čp. 1342.
 - c) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1x ročně. Skutečné náklady budou rozděleny poměrně dle užívané plochy mezi všechny uživatele nebytových prostor v domě čp. 1342.
 - d) Dodávku el.energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.

- e) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady u TSO dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
 4. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje provoz a údržbu vodoměrů a jejich cejchování výměnným způsobem a umožní pronajímátelemu přístup k jejich kontrole a k odečtu. (Cejchování vodoměrů - teplá voda - 4 roky, studená voda - 6 roků).
 5. Při výměně nebo při cejchování vodoměrů je nájemce povinen nahlásit pronajímátelemu konečný a počáteční stav na měřidlech.
 6. Nájemné může být každoročně upraveno o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku ČSÚ.
 7. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
 8. Pronajímátele a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímátele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných nebytových prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu nebude nájemce požadovat po pronajímátelemu úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu.
 9. Písemnosti pronajímátele, určené nájemci, se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímátele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastižen a písemnost pronajímátele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímátele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
 10. Nájemce předloží před podpisem smlouvy pronajímátelemu doklady potvrzující, že nájemce nemá vůči České správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
 11. Před podpisem smlouvy uhradí nájemce pronajímátelemu na účet uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy finanční kauci ve výši čtvrtletního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši 9 075,-- Kč. Tuto kauci použije pronajímátelemu k dorovnání dlužného nájemného a záloh za poskytované služby, pouze v případě, že nájemce nebude plnit závazek vyplývající z odst. 5, čl. III. této smlouvy. Při ukončení nájemního vztahu, v případě, že tato kauce nebude využita k dorovnání dlužného nájemného, pronajímátelemu celou kauci, případně její část, neprodleně převede na účet nájemce.
 12. Nájemce se zavazuje neumísťovat, neprovozovat a neumožnit v pronajatých nebytových prostorách provozování výherních hracích přístrojů, interaktivních videoloterijních terminálů a jiných obdobných technických herních zařízení umožňujících interaktivní hraní her s peněžitými sázkami ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách v platném znění. Porušení tohoto ustanovení smlouvy je důvodem k výpovědi smlouvy ze strany pronajímátele. Výpovědní lhůta činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. VII

Závěrečná ustanovení

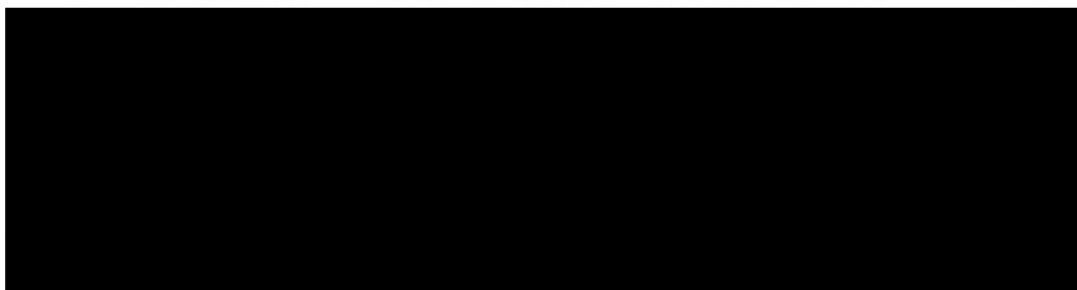
1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a předpisy souvisejícími a dále příslušnými ustanoveními obchodního, příp. občanského zákoníku.

3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaným 1.7.2012.
5. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 12.01.2012 do 30.01.2012.
6. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 25.06.2012 usnesením č. RMO/388/06/12.

čl. VIII
Prohlášení svobodné vůle

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Otrokovicích dne 28.06.2012



pronajímatel

nájemce

- Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání nebyt. prostor
a výpočet přepočtené otopné plochy
- Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Příloha č. 1 ke smlouvě č. 440/06/12

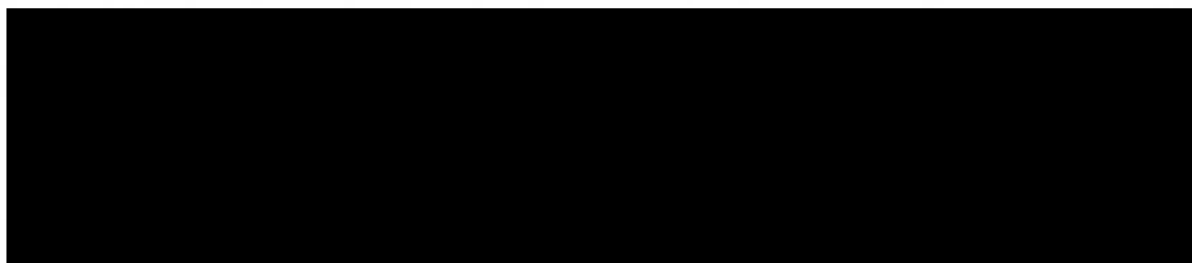
Výpočet úhrady nájemného za užívání nebytových prostor

Místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	počet míst.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m²/	cena 1 m²/rok	
1.	1	provozní prostory	1,3	34,80	520,--	18 096,--
Celkem základní nájemné za užívání nebytových prostor				34,80		18 096,--

Výpočet přepočtené otopné plochy

Provozní prostory $1,3 \times 34,8 = 45,24$

Přepočtená otopná plocha celkem: 45,24 zaok.: 45,20 m²



pronajímatel

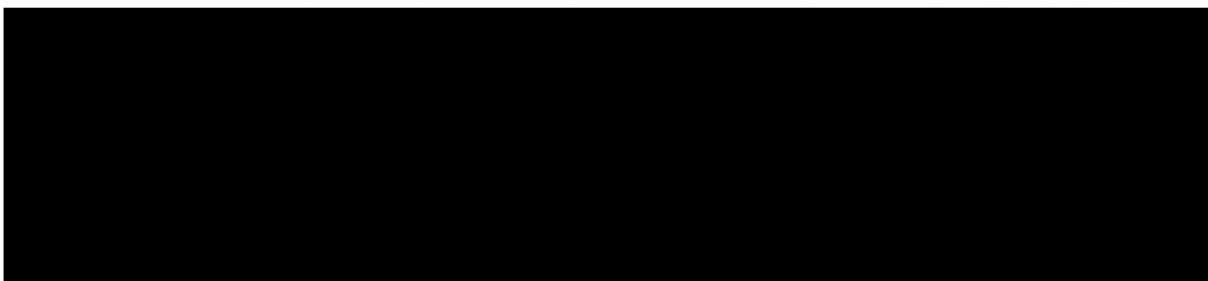
nájemce

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor

TEHDS s.r.o.
 tř. Tomáše Bati 1255
 765 02 CTRKOVICE
 tel.: 577 662 317

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	11 496,--
Záloha na dodávku TUV	600,--
Záloha na vodné – stočné	1 500,--
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	1 800,--
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	432,--
Fond údržby	924,--
Podíl nákladů za výtah	1 452,--
Celkem zálohy na služby spojené s užíváním nebyt. prostor	18 204,--

R o č n í úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	36 300,--
Č t v r t l e t n í úhrada za užívání nebytových prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	9 075,--



pronajímatel

nájemce