

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „pronajímatel“)

a

Jana Kuciánová

IČ 03764567

S místem podnikání

(dále jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 13.8.2007, které bylo vloženo do katastru nemovitostí v řízení sp.zn. V-3068/2007-808 s právními účinky vkladu ke dni 20.8.2007, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 15381 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako vlastník jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů - **jiného nebytového prostoru č. 2611/103 o výměře 36,10 m² v bytovém domě č.p. 2610, 2611, 2612 (Klivarova 1, 3, 5), příslušném k části obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 2424/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v k.ú. Přerov.**

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je jednotka - jiný nebytový prostor č. 2611/103, který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z prodejny o výměře 21,30 m², skladu o výměře 9,10 m², chodby o výměře 2,70 m², chodby o výměře 1,60 m² a WC o výměře 1,40 m² (hlavní místnosti mají výměru 21,30 m² a vedlejší místnosti mají výměru 14,80 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání jednotku - jiný nebytový prostor č. 2611/103 uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tuto jednotku za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za její užívání nájemné dle čl. IV smlouvy.

Handwritten mark

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako prodejny denního tisku, časopisů, cukrovinek, cigaret, tabáku, tabákových výrobků, alkoholických a nealkoholických nápojů a dekorativních doplňků.

III. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

(3) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, se nepoužije pro případ podání výpovědi dle této smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, se nepoužije pro případ skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

IV. Nájemné, zálohy za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné za nájem jednotky - jiného nebytového prostoru č. 2611/103 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši, která je uvedena v evidenčním listu (výpočtovém listu) jako příloze č. 1 nájemní smlouvy, včetně nájemného za užívání zařízovacích předmětů nacházejících se v jednotce - jiném nebytový prostor č. 2611/103 (tj. 4 ks poměrových měřidel, 4 ks termostatických ventilů a 1 ks vodoměru na TUV), které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařízovacích předmětů s tím, že pokud bude zařízovací předmět funkční i po uplynutí doby jeho předpokládané životnosti, bude nájemné za jeho užívání stanoveno pevnou paušální měsíční sazbou ve výši maximálně 10,- Kč/ks. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a je splatné v měsíčních splátkách způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem (tj. náklady za dodávku ÚT (tepla) ve formě měsíčních záloh ve výši **1.500,- Kč/měsíc**, náklady za dodávku TUV (teplé užitkové vody) ve formě měsíčních záloh ve výši **300,- Kč/měsíc** náklady za vodné a stočné ve formě měsíčních záloh ve výši **140,- Kč/měsíc** a náklady za odvod srážkové vody ve formě měsíčních záloh ve výši **30,- Kč/měsíc**) způsobem, který je uveden v odst. 4 tohoto článku smlouvy. Zálohy nákladů za dodávku ÚT (tepla), nákladů za dodávku teplé užitkové vody, nákladů za vodné a stočné a nákladů za odvod srážkové vody budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok,

příčemž případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem nájemci, a to způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli částku v celkové výši **4.779,- Kč/měsíc** (součet nájemného ve výši **2.809,- Kč/měsíc** a záloh na služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy ve výši **1.970,- Kč/měsíc**) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.1882611309/0800, variabilní symbol 2611103001, na základě vystaveného platebního kalendáře se splatností nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.

(4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změnu výše nájemného, ke které dojde dle čl. IV odst. 1 smlouvy v souvislosti s uplynutím doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po uplynutí doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů a současně mu doručit nově vystavený splátkový kalendář.

(5) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a nákladů na služby spojené s nájmem včetně případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

(6) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

(2) Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.

(3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a opravu předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění).

(4) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů včetně jejich případné kompletní výměny, včetně případné opravy schodů

CPH

a výměny čistících zón před vstupy do předmětu nájmu (rohože, škrabáky) a dodávky vč. montáže brana.

(5) Nájemce je oprávněn na vlastní náklady zřídit mříže na okna, dveře a výklady a v případě jejich zřízení je povinen provádět na své náklady jejich opravy nebo výměnu.

(6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

(7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a sřpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i sřpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření studené vody, který bude vyžadovat přerušlení nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(9) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie a odvoz odpadu uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(10) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a pokud škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(12) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,

- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(13) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.4.2015.

(14) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých nebytových prostorách provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.

(15) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu, než který je uveden v čl. II smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(16) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(17) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu a provádět úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí v rozsahu zpevněných ploch přímo napojujících vstupy do předmětu nájmu na chodník - místní komunikaci.

(18) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 30.3.2015.

VI.

Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného, nákladů za služby spojené s nájmem nebo úhrady za pronájem zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu, prodlení nájemce s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. V odst. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 18 smlouvy, nájemcem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

VII. Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ujednání

(1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2015.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

IX. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 8.12. – 22.12.2014 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 10. schůzi konané dne 19.2.2015 usnesením č. 229/10/7/2015 bod 2.

V Přerově dne 23.2.2015

V Přerově dne 26.2.2015

Pavel Košutek
náměstek primátora



Jana Kuciánová

22/14

Výpočtový list platný od 03.2015

Adresa správce

Statutární město Přerov
Bratrská 709/34

750 11 Přerov

Adresát

Jana KUCIÁNOVÁ

Uživatel	
Jméno	Jana KUCIÁNOVÁ
Dat. narození	

Variabilní symbol	2611103001	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prodejna ostatní	Klívarova 2611/3	
Číslo prostoru	103	750 02 Přerov	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.03.2015 na dobu neurčitou
Splatnost	31.03.2015	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	2
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (pros tor)	Roční sazba za m2	1 000,00 Kč za hlavní místnosti
Plocha pro náj.	36,10 m2 - hlavní míst. 21,30 m2 vedlejší míst. 14,80 m2		800,00 Kč za vedlejší místnosti
		Roční nájemné	33 140,00 Kč
Topení	dálkové	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	5

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Vodné stočné	140,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Teplo	1 500,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	300,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Nájemné	2 762,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Ostatní nájem l	47,00	V Stanoveno		Platební příkaz
Odpadní voda	30,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>2 809,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>1 970,00</i>			
Měsíční předpis celkem	4 779,00			
Platební příkaz	4 779,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
prodejna	dálkové	21,30	21,30	5,33	37,10	21,30
výrobní, sklad, garáž	dálkové	9,10	9,10	2,28	12,19	9,10
chodba	dálkové	2,70	2,70	0,68	3,62	2,70
chodba	žádné topení	1,60	1,60	0,40	0,42	1,60
WC	žádné topení	1,40	1,40	0,35	0,81	1,40

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Celkem		36,10	36,10	9,04	54,14	36,10

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
MĚŘIDLO RTN	551535730	03.10.2006	1 ks	399,00	12,50	5,00
MĚŘIDLO RTN	551535792	03.10.2006	1 ks	399,00	12,50	5,00
MĚŘIDLO RTN	551535358	03.10.2006	1 ks	399,00	12,50	5,00
MĚŘIDLO RTN	551535372	03.10.2006	1 ks	399,00	12,50	5,00
TERMOREGULAČNÍ VENTILY	2611/0/101	01.06.2005	4 ks	1 008,00	12,50	20,00
vodoměr TUV	13012977	01.06.2013	1 ks	395,60	20,00	6,59
Celkem						46,59

Handwritten initials