

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

uzavřená

ve smyslu § 3 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu
a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi

pronajímatelem
městem Bílinou
IČO: 266230
sídlo: 418 31 Bílina, Břežánská 50/1
zastoupeno: starostou města Josefem Horáčkem
a nájemcem

právnícká osoba:

název:

sídlo:

IČO:

zapsaná v obchodním rejstříku

pod spisovou zn.:

číslo účtu:

PSČ:

DIČ:

fyzická osoba:

jméno a příjmení: **Jan Majer**

rodné číslo : **640613/0852**

IČO : **490 87 975**

místo podnikání : **Litoměřická 866 , Bílina**

podnikající na základě živnostenského oprávnění vydaného živnostenským úřadem
v **Bílině** pod č. j. **2004/00268**

bydliště:

číslo účtu:

DIČ:

PSČ: **418 01**

PSČ: [redacted]

I

Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy výše uvedený pronajímatele pronajímá nájemci tyto nebytové prostory v
Bílině:

ulice (náměstí) **Mírové náměstí**

č.p. **93, 94**

ev.č.

v **1. podlaží**

(přesné označení části budovy, popř. plochy)

o celkové výměře **187,30** m². Výměry jednotlivých ploch jsou uvedeny ve výpočtovém listu
nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nebytové prostory budou používány pouze pro účely: **Prodej masa, uzenin a potravin**

Změna účelu užívání je možná pouze za souhlasu pronajímatele a to ve formě písemného dodatku k
této smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že nebytové prostory si řádně prohlédl a jejich stav je mu znám a v tomto stavu je přijímá.
4. O předání a převzetí byl sepsán protokol o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.
5. Uvedený majetek je veden na listu vlastnictví č. 10001 pro KÚ a obec Bílina, okres Teplice.

II

Trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpovědní doba je stanovena obecně závazným právním předpisem.

III

Služby spojené s nájmem

Služby spojené s užíváním nebytových prostor, zajišťované nebo zprostředkované pronajímatelem, jsou uvedeny včetně záloh na jejich úhradu ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje platit zálohy uvedené ve výpočtovém listu s tím, že pronajímatel provede vyúčtování po konečném zúčtování s dodavateli v průběhu následujícího kalendářního roku.

IV

Cena pronájmu a služeb

1. Výše nájemného byla dohodnuta ve smyslu Směrnice MěÚ v Bílině o výši nájemného z nebytových prostor ze dne 1. ledna 1999 v platném znění, tvořící přílohu č. 3 této smlouvy. Tato směrnice stanovuje základní roční nájemné a jeho každoroční úpravu podle indexu nárůstu spotřebitelských cen, daného Českým statistickým úřadem.
2. Výše nájemného a výše záloh na služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, který bude pronajímatelem měněn podle aktuálních změn výše nájemného podle předchozího odstavce a cen služeb dodavatelů. Nájemce se zavazuje tímto platit změněné nájemné se zálohami na služby a jejich vyúčtování podle těchto změn výpočtového listu nájemného a služeb.
3. Výše čtvrtletního nájemného a výše záloh na služby činí při podpisu této smlouvy **28.487,- Kč**. Tato výše bude upravována pronajímatelem ve smyslu odst. 1 tohoto článku.
4. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné nájemcem čtvrtletně předem nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši 1/4 roční částky na účet pronajímatele:

číslo účtu: [REDACTED]

var.symbol: 7 212 494

konst.symbol: 558

5. V případě uzavření nájemní smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí zaplatí nájemce poměrnou část nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

6. Pro případ nezaplacení nájemného, jeho části, záloh na služby a jejich vyúčtování bude účtován poplatek z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu, pokud nebylo dohodnuto jinak,
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno,
- c) zajistit ostatní části objektu, v nichž se předmětné nebytové prostory nacházejí, ve stavu, který nenarušuje užívání pronajatých prostor podle této smlouvy.

2. Pronajímatel má právo přístupu do nebytových prostor pronajatých touto smlouvou za účelem kontroly řádného užívání a provádění případných oprav.

VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmětné prostory užívat v souladu s touto smlouvou.

2. Nájemce je povinen udržovat předmětné prostory, společné prostory, pokud jsou předmětem nájmu, přístupové komunikace a okna, popř. výkladní skříně, včetně oprav rozbitých skleněných tabulí, v čistotě na své náklady. Nebytové prostory musí být průběžně čistě vymalovány a odstraňuje veškeré havárie a poškození zajišťuje nájemce na své náklady.

- a) Pronajímatel se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
- b) Nájemce se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí drobné opravy předmětu nájmu, jakož i běžnou údržbu předmětu nájmu.
- c) Pod pojmem „drobné opravy předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí:
 - opravy a výměny vymezené v § 5 č. odst. 1 až 4 nařízení vlády 258/1995 kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění (dále jen „§ 5“),
 - podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto

vybavení, které nejsou uvedeny v §5, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,

- provedení několika oprav na téže věci, které by přesáhly částku 5.000 Kč, projedná nájemce s pronajímatelem před jejich realizací.

d) Pod pojmem „náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

3. Nájemce nesmí pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy třetím osobám bez písemného souhlasu příslušného orgánu pronajímatele.

4. Nájemce uhradí případné škody na nebytových prostorách a prostorách souvisejících v důsledku své provozní činnosti nebo opomenutí.

5. Nájemce je povinen sjednat u pojišťovny potřebné pojistné smlouvy, zejména proti krádežím, vloupáním, živelným pohromám apod.

6. Za dodržování všech obecně závazných předpisů týkajících se oblasti požární ochrany v rozsahu uvedeném v příloze č. 4 této smlouvy, bezpečnosti práce a hygieny zodpovídá plně nájemce. Je povinen pokuty uložené za jejich nedodržení uhradit v plné výši nebo jejich poměrnou část v případě zavinění druhého subjektu.

7. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v předaném nebytovém prostoru jen s předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž nemá nárok na úhradu nákladů na opravy vynaložených pokud nebude písemně dohodnuto jinak a to před jejich provedením.

8. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit příslušné revize zařízení, které se nacházejí v pronajatých nebytových prostorách, včetně rozvodů elektro a plynu.

9. Nájemce po dohodě s pronajímatelem může pro reklamní účely umístit na objektu reklamní tabuli a firemní označení v souladu se stavebními a ostatními obecně závaznými předpisy. Po skončení nájmu je povinen nájemce odstranit na svůj náklad jím instalované veškeré reklamní a firemní prvky s tím, že uvede jejich místa upevnění na stavbě do původního stavu.

10. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a schůdnost chodníku před budovou s pronajatými nebytovými prostorami, zejména v zimním období odklizením sněhu, posypem jeho zledovatělého povrchu.

11. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti při nakládání s odpady podle zákona o odpadech č. 125/1997 Sb., v souvislosti s provozováním své činnosti v pronajatých nebytových prostorách podle této smlouvy, zejména předcházením vzniku odpadů, omezováním jejich množství a nebezpečných vlastností, ukládáním odpadů na své náklady podle jejich nebezpečnosti atd. V případě neplnění povinností vyplývajících z uvedeného zákona je pronajímatel jako vlastník nemovitostí oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody vzniklou porušením povinností.

12. Nájemce se zavazuje, že do 15 dnů od podpisu smlouvy požádá stavební úřad v Bílině o povolení změny užívání nebytového prostoru. Součástí žádosti o změnu užívání je doložení požární zprávy a vyjádření OHES. Rozhodnutí stavebního úřadu o změně užívání bude na odbor SMM doloženo do 30 dnů jako součást nájemní smlouvy.

VII Další ujednání

1. Nájemce je povinen zajišťovat otevírací dobu provozovny umístěnou v pronajatých prostorách následovně:

v pracovní dny po – pá od ~~7.30~~ do ~~18.~~ hod.

v sobotu od ~~7.30~~ do ~~12.~~ hod.
v neděli od do hod.

2. Nedodržení povinnosti dodržování otevírací doby je důvodem k výpovědi nájmu ve smyslu čl. II odst. 2 písm. c) této smlouvy.

3. Kontrolou dodržování otevírací doby a předmětu nájmu jsou pověřeni zaměstnanci ObŽÚ v Bílině.

VIII Závěrečná ustanovení

1. Smlouva o pronájmu nebytových prostor byla vypracována na základě rozhodnutí Městské rady v Bílině ze dne **21.1.2004** č. usn. **20** nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady obce. s účinností od **1.2.2004**

Záměr obce pronajmout nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce obce od **9.12.2003** do **23.12.2003**.

2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

3. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající lze měnit pouze na základě číslovaných písemných dodatků uzavřených mezi smluvními stranami.

4. Pokud práva a povinnosti nejsou touto smlouvou upravena jinak, platí ustanovení zejména zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a občanského zákoníku.

5. Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list nájemného a služeb sestavený a aktualizovaný jeho číslovanými dodatky za trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou pronajímatelem a to jako příloha č. 1.

6. Přílohu č. 2 této smlouvy tvoří protokol o předání a převzetí nebytových prostor.

7. Přílohu č. 3 této smlouvy tvoří Směrnice MěÚ v Bílině o výši nájemného z nebytových prostor ze dne 1. ledna 1999, v platném znění.

8. Přílohu č. 4 tvoří rozsah povinností nájemce v oblasti požární ochrany.

9. Smlouva byla vypracována ve 3 vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.

v Bílině dne *30.1.2004*

V Bílině dne *30.1.2004*



Josef Horáček
starosta města Bíliny



za nájemce



D o d a t e k z e d n e : 25.6.2012

**VÝPOČTOVÝ LIST
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor**

Dle usnesení č. 512 z jednání rady města Bíliny dne 30.5.2012 byla schválena Směrnice č. 1/2012 o výši nájemného z nebytových prostor s jednotnou sazbou 250.00 Kč na 1 m² za rok s účinností od 1.7.2012.

Aktuální výpočtový list od **1.7.2012** zní následovně:

NEBYT - obec Bilina NÁJEMCE
- ulice MIROVE NÁMĚSTÍ MAJER JAN
- dům čp. 94

I. Údaje o nebytovém objektu			
1. Vybavení nebyt. objektu			
a)	-	d)	-
b)	-	e)	-
c)	-	f)	-
2. Výtah: NE			
3. Způsob vytápění:			
4. Počet používaných popelnic:			
5. Průměrný počet pracovníků v nebyt. prostoru:			0
6. Jiné údaje:			
II. Výpočtová tabulka			
Druh a rozměry místností a výpočet nájemného nebytového prostoru			
poř.č.	důvod určení	plocha	sažba m ² roční úhrada
01	Kancelář	8.30	250.00 2075.00
02	sklad	54.80	250.00 13700.00
03	Ostatní	52.80	250.00 13200.00
04	Obchodní místnost	71.40	250.00 17850.00
05		0.00	0.00 0.00
06		0.00	0.00 0.00
1. Základní nájemné nebytových prostor			46824.00 Kč
2. Čtvrtletní cena za užívání nebytových prostor			
Čtvrtletní nájemné nebytových prostor			11706.00 Kč
Nájemné za zařízení nebytu ve vlastnictví pronajímatele			720.00 Kč
úhr.za služ./zál. a) na ústř.top.a tep.vodu			0.00 Kč
b) na vodné a stočné			3000.00 Kč
c) jiné služby			0.00 Kč

Čtvrtletní úhrada za služby a nájemné			15426.00 Kč

Výpočtový list je nedílnou součástí smlouvy o nájmu !!
V Bílině dne 25.6.2012

Josef Horáček
starosta města Bíliny



.....
nájemce

MASO - UZENIN / Jan Majer
Mírové nám. 94, 418 01 Bílina
ICO: 490 87 975 DIČ: CZ6406130652
Tel.: 417 820 193 Mob.: 721 152 404

Dodatek č. 1 ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor ze dne 30.1.2004

Pronajímatel:

Město Bílina
IČO: 266230
sídlo: 418 31 Bílina, Břežánská č.50/1
zastoupeno: starostou města Josefem Horáčkem

a nájemce

Jan Majer

bydliště: [redacted]
nebytový prostor: Mírové náměstí č. 94

Na základě instalace zařizovacího předmětu se účastníci tohoto dodatku dohodli na následující změně nájemní smlouvy:

I

V článku IV. odst.3 se upravuje výše čtvrtletního nájemného a výše záloh na částku **29.207,- Kč** – navýšení o zařizovací předměty – plynový kotel **s účinností od 1.1.2005** .

II

V ostatních ujednáních se smlouva o pronájmu nebytových prostor nemění.

V Bílině dne: 21.12.2004

V Bílině dne: 1.1.2005

[redacted signature area]

pronajímatel



.....
nájemce

MASO-UZENINY
Jan Majer
Mírové nám 93/94, 418 01 Bílina
IČO: 49087975, DIČ: CZ6406130652
417 620 193 721 152 484

Prodejna maso – uzeniny:

V pracovní dny pondělí – pátek od 6.30 – 17.00 hodin

V sobotu zavřeno

V neděli zavřeno

2. Výše uvedené Smluvní strany se dohodly, že se v údajích Smluvní strany ruší adresa místa podnikání nájemce a nahrazuje se následujícím údajem:

Místo podnikání: *Bezovka 898, Bílina PSČ 418 01*

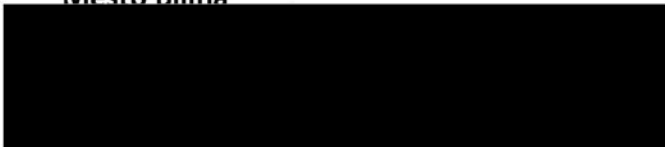
II.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ujednání Smlouvy se tímto Dodatkem nemění.
2. Dodatek se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tento dodatek byl odsouhlasen usnesením Rady města Bílina č. 806 ze dne 17. 07. 2018.
4. Smluvní strany společně prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a že se seznámily s jeho obsahem. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem připojení podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Tento dodatek bude v plném rozsahu uveřejněn v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

V Bílině, dne 17 -08- 2018

Město Bílina



Oldřich Bubeníček,
starosta města

V Bílině, dne 31 -08- 2018



Jan Majer

MĚSTO BÍLINA
Brežtánská 50/4
418 01 Bílina

1

MASO - UZENINY

Jan Majer

Mírové náměstí 93, 418 01 Bílina
IČO: 49087975, DIČ: CZ6406130852
Tel.: 417 535 475, 721 152 404