

Smlouva o nájmu nebytových prostor

kterou uzavřeli

Město Svitavy

se sídlem Svitavy, T. G. Masaryka 35, čp. 5, PSČ 568 02

zastoupené starostou města panem Václavem Koukalem

IČ: 00 27 74 44

jako pronajímatel na straně jedné

a

RABBIT Trhový Štěpánov a.s.

se sídlem Trhový Štěpánov 302, PSČ 257 63

IČ: 18 62 24 37

bankovní spojení: Komerční banka č.ú. [REDACTED]

zastoupená předsedou představenstva Ing. Zdeňkem Jandejskem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka 934

jako nájemce na straně druhé

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, nacházející se na ulici T. G. Masaryka č. 4, čp. 166 ve Svitavách, postavené na stavební parc. č. 183, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Svitavy a kat. území Svitavy-předměstí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Svitavy.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží, v levé části shora uvedené nemovitosti. Pronajímané nebytové prostory sestávají z 5 místností o celkové výměře 102,10 m². Nájemce touto smlouvou pronajímané nebytové prostory od pronajímatele přebírá a podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byly předány ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

II.

Účel nájmu

Nebytové prostory se pronajímají pouze a výhradně za účelem

provozování obchodní činnosti.

Nájemce je povinen veškeré změny, týkající se nájmu (např. změna údajů v živnostenském listě, v zápise v obchodním rejstříku aj.) oznámit a předložit pronajímateli do 10 pracovních dnů od provedené změny.

III.
Doba nájmu

Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu n e u r č i t o u. Výpovědní lhůta je 1 měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.
Nájemné

Výše nájemného za pronájem nebytového prostoru se stanovuje dohodou ve výši Kč 1.500,-- za 1 m² ročně.

Roční nájemné činí Kč 153.150,--.

V dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty poplatky za otop, elektrickou energii, vodné a stočné, pojištění a ostatní služby. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně na základě uzavřených smluv s dodavateli.

Po dobu rekonstrukce pronajatých nebytových prostor nebude nájemné vybíráno, po dokončení rekonstrukce bude sepsán dodatek k této smlouvě o způsobu úhrady nájemného. Nájemné bude hrazeno po započtení vynaložených a odsouhlasených nákladů oproti nájemnému.

V.
Prodlení s úhradou nájemného a valorizace

Nájemce se zavazuje, že v případě, kdy se dostane do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného podle míry inflace vyjádřené klouzavým průměrem úhrnného indexu spotřebitelských cen za poslední kalendářní rok (proti předchozímu kalendářnímu roku), který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.

První valorizace nájemného bude provedena v kalendářním roce následujícím po uzavření smlouvy o nájmu.

Pro výpočet valorizovaného nájemného aktuálního roku bude použito míry inflace předchozího roku, takže valorizované nájemné aktuálního roku bude nájemci každoročně oznamováno vždy do 31. března.

VI.
Způsob užívání nebytových prostor

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách úpravy podléhající stavebnímu povolení a ohlášení podle stavebního zákona a nebo měnit charakter pronajatých nebytových prostor.

2. Případné další úpravy nebytového prostoru, po dokončení rekonstrukce, provede nájemce na vlastní náklady.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě.
4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v pronajatých nebytových prostorách a nejméně 1x týdně provádět úklid přilehlého prostranství objektu, ve kterém se pronajatý nebytový prostor nachází.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor, specifikovanými v příloze této smlouvy.
7. Nájemce je povinen dbát na to, aby na nemovitosti, kde jsou pronajaté nebytové prostory umístěny, nevznikaly žádné škody a je povinen těmto škodám předcházet. Nájemce je povinen dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy při své činnosti provozované v pronajímaných nebytových prostorách a odpovídá taktéž za jejich dodržování jejich případným podnájemcem.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v poslední den výpovědní lhůty.

VII.

Zvláštní ujednání

V souvislosti s rekonstrukcí pronajatých nebytových prostor souhlasí pronajímatel, aby vynaložené náklady, odsouhlasené pronajímatelem, byly započteny proti nájemnému.

VIII.

Závěrečná ujednání

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla ujednána podle jejich jediné, pravé a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.

Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva o nájmu sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.

Smlouva o nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb.:

Záměr města pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 27. 5. 2004 do 11. 6. 2004. Smlouvu o nájmu schválila Rada města Svitavy dne 21. 6. 2004.

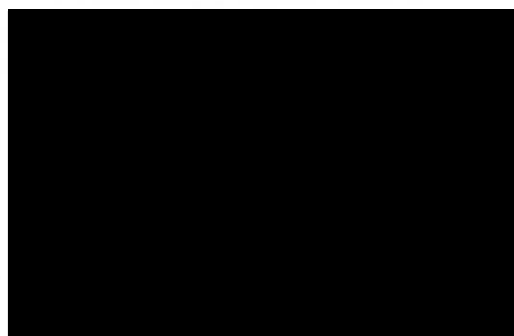
Čj.: NS-07/04

Ve Svitavách dne*1.7. 2004*.....*v.v.*.....

Pronajímatel:



Nájemce:



Příloha ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. NS-07/04

Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí zejména opravy a údržba uvedené v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

I. – DROBNÉ OPRAVY:

1. Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
2. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
3. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.
4. 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 odstavcích 1 a 2, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 300,--. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

II. – NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU:

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 2 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Příloha nepostihuje všechny možné opravy a údržbu, které mohou nastat, v ostatních případech záleží na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.