



J. J. MUST 32241/2009
SP-24... 105725/2008 HSP

KXIP/0001/2009

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona 40/1964 Sb. občanský zákoník a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

I. Smluvní strany

Město Šumperk, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 93

IČ: 00303461

Zastoupené Ing. Petrem Suchomelem, 2. místostarostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

SATEZA a.s., se sídlem Šumperk, 8. Května 41A, PSČ 787 01

IČ: 25350129

Zastoupená Ing. Romanem Mackem, předsedou představenstva

(dále jen „nájemce“)

II. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- budovy č.p. 1571 – rodinný dům – na parcele p.č. st. 1897, orientační označení Jeremenkova 19 v Šumperku,
- budovy č.p. 621 – stavba občanského vybavení – na parcele p.č. st. 796/1, orientační označení Jesenická 31 v Šumperku
- budovy č.p. 364 – stavba občanského vybavení – na parcele p.č. st. 105, orientační označení nám. Míru 1 v Šumperku
- budovy č.p. 444 – rodinný dům – na parcele p.č. st. 643/1, orientační označení 8. května 22 v Šumperku

vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk na LV 3478 pro katastrální území Šumperk, Obec Šumperk.

III. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci níže specifikované nebytové prostory v budovách, specifikovaných v článku II. této smlouvy.

Označení	Umístění
Kotelna	I. PP budovy č.p. 1571- Jeremenkova 19
Kotelna	I. PP budovy č.p. 621 – Jesenická 31
Kotelna	I. PP budovy č.p. 364 – nám. Míru 1
Kotelna	I. PP budovy č.p. 444 – 8. května 22

2. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně zařízení kotelen, které je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Záměr města Šumperk pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 18. 11. 2008 do 4. 12. 2008 na základě usnesení Rady města Šumperka č. 2926/08 ze dne 13. 11. 2008.
4. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením městské rady č.3029/08 ze dne 4. 12. 2008.

IV. Účel nájmu

1. Nebytové prostory, uvedené v článku III. této smlouvy, se pronajímají za účelem: **výroba a rozvod tepla a TV** v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

V. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2009.
2. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
3. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran. Tato dohoda musí obsahovat datum ukončení nájmu a dohodu o vypořádání veškerých vzájemných závazků a pohledávek obou smluvních stran plynoucích z této smlouvy včetně dohody o vypořádání případného technického zhodnocení majetku pronajímatele, pokud v průběhu této smlouvy vzniklo.
4. V případě ukončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem smluvní strany se smluvní vztahy zavazují vyrovnat veškeré vzájemné závazky vyplývající ze smlouvy do 30 dnů od skončení nájemního vztahu.

VI. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí **16 880,- Kč ročně**. Nájemce je povinen hradit nájemné zálohově ve čtvrtletních splátkách ve výši **4 220,- Kč** vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo 19-1905609309/0800 pod variabilním symbolem 7020000092.
2. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2009. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2010, navýšit o koeficient míry inflace, který bude vyhlášen státními orgány České republiky a to nejdříve počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného.

VII. Ostatní platební podmínky

Nájemce je povinen složit pronajímateli ke dni podpisu této smlouvy na č. ú. 6015-1905609309/0800 pod variabilním symbolem **1037** zálohu ve výši **4 220,- Kč** (slovy : Čtyřitisícedvěšestdvacetkorun) sloužící k úhradě závazků vzniklých nájemci podle této smlouvy, či jejich dodatků. Pronajímatel je

oprávněn ke dni ukončení účinnosti této smlouvy jednostranně započíst všechny své pohledávky za nájemcem vyplývající z této smlouvy oproti přijaté záloze.

V případě, že ke dni ukončení účinnosti této smlouvy nebude pronajímatel evidovat za nájemce žádné pohledávky, bude záloha nájemci vrácena.

V případě nezaplacení zálohy v termínu, stanoveném v tomto článku, je smlouva od počátku neplatná.

VIII. Prodlení nájemce s úhradou nájemného

1. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou.
2. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání nebytových prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

IX. Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání nikomu dalšímu, a to ani částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Přenechá-li nájemce nebytové prostory do podnájem v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

X. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě

Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen:

1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem, a to po předchozí výzvě a za účasti nájemce.
2. Provádět běžnou údržbu, malování, úklid pronajatých nebytových prostor apod.
3. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s drobnými opravami a obvyklým udržováním předmětu nájmu až do výše 20.000,-Kč za jeden případ opravy, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Běžnou údržbu provádí nájemce na svůj náklad bez omezení. Požadavky na předpokládané rekonstrukce, modernizace a opravy, převyšující částku 20 000,- Kč na pronajatém zařízení musí být pronajímatelem předloženy do 30. 9. příslušného roku tak, aby mohly být zařazeny do finančního plánu na další rok.
4. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s živnostenským odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí (evidence, ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování ap.). Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby sloužící pro odpad z bytů v domě ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním nebytových prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen :
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí staveb jemu pronajatých částí nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění vad
 - zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých nebytových prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasících přístrojů nebo jiných hasících zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn
 - dodržovat hygienická opatření předepsaná obecně závaznými právními předpisy a plně odpovídat za škodu vzniklou porušením této povinnosti.
6. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
7. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.
10. Vést, aktualizovat a archivovat po celou dobu účinnosti této smlouvy veškerou technickou a ekonomickou dokumentaci, vztahující se k pronajatému majetku a činnostem dle této smlouvy.
11. Dodávat odběrateli teplo a TV v dostatečném množství a kvalitě a informovat odběratele o připravovaných odstávkách tepla a TV minimálně 30 dnů předem.
12. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce pronajímateli do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy.
13. Pronajímatel neručí za věci vnesené do nebytového prostoru nájemcem.

XI. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., zákona č. 116/1990 Sb, případně dalších právních předpisů.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží dvě vyhotovení pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
3. Obsah této smlouvy lze měnit pouze číslovanými dodatky k této smlouvě učiněnými písemně.
4. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne: 30.12.2008

Za pronajímatele:



Město Šumperk
Ing. Petr Suchomel
Místostarosta

Za nájemce:

S A T E Z A a.s.
ulice 8. května č.41A
787 01 Š U M P E R K
tel.: 583212459 fax: 583214362
DIČ CZ25350129 IČO 25350129
.3.

SATEZA a.s.
Ing. Roman Macek
předseda představenstva