

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění**

**uzavřená mezi smluvními stranami:**

**1. pronajímatel Město Trutnov, Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov, IČO 278360,  
zastoupené Základní uměleckou školou Trutnov, Krakonošovo nám. 73, 541 01 Trutnov  
IČ 68247117**

**jednající paní Mgr. Blankou Matyskovou, ředitelkou organizace  
(dále jen pronajímatel )**

a

**2. nájemce Zvičinské uzeniny a lahůdky s.r.o.**

**IČO 47471450**

**Sídlo : Dolní Brusnice, PSČ 544 72**

**jednající panem Josefem Kordou (dále jen nájemce )**

na základě usnesení Rady města Trutnova č. 2016-59/2 ze dne 25.1.2016 a předchozího zveřejnění záměru pronajmout nebytové prostory ve dnech 16.12.2015 – 31.12.2015 schváleného RM Trutnova usnesením č. 2015-1326/23 ze dne 14.12.2015.

### **čl. 1**

#### **Předmět nájmu**

1. Základní umělecká škola Trutnov prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn po předchozím souhlase RM pronajímat nebytové prostory v budově č. p. 13 Školní ul. v obci Trutnov, část obce Střední předměstí, na pozemku - st. parc. č. 269, v katastrálním území Trutnov, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, v obci Trutnov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v 1. nadzemním podlaží a suterénu nemovitosti dle odst. 1, vchod z ulice Horská, celková plocha o výměře 248,30 m<sup>2</sup> – podrobně specifikováno ve výpočtovém listu.

### **Čl. 2**

#### **Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují

předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnili, informovat nájemce dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

### **Čl.3 Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách prodejnu masa, masných výrobků a doplňkového sortimentu potravinářského zboží. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

### **Čl. 4**

#### **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory (specifikované v čl. 1) činí 194 412,-- Kč/rok (slovy: jednostodevadesátčtyřitisícečtyřistadvanáct Kč) ročně, tj. 48 603 Kč (slovy čtyřicetosmtisícšestsetřetí Kč) čtvrtletně, dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. K nájemnému dle bodu 1 se platí služby spojené s užíváním prostor uvedené ve výpočtovém listě. Vyúčtování se provádí ročně dle skutečné spotřeby fakturované dodavatelem služeb pronajímateli a dle ujednání uvedeném ve výpočtovém listě.

3. Nájemné je nájemce povinen uhradit v CZK do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č 130987640/0300, vedený bankou ČSOB Trutnov, variabilní symbol IČO nájemce. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 30ti dnů po obdržení faktury (konečného vyúčtování) a ve lhůtě do 30 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července upravovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30ti dnů novým výpočtovým listem s číselným označením.

6. Náklady na elektrickou energii, náklady na vodné a stočné a svoz odpadu uhradí nájemce přímo příslušnému distributorovi, dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s distributory smlouvu a stanovit výši záloh.

7. V případě zpoždění platby nájemného se smluvní strany dohodly na penále za každý den prodlení s platbou v částce 0,05% z dlužné částky za každý den z prodlení. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem o více než 2 měsíce, může to být důvodem k výpovědi dle Čl. 5, odst.2.

#### **Čl. 5**

##### **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.11.2017 do 31.10.2022 bez nutnosti zvláštní výpovědi.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni na základě určitých důvodů (hrubé porušení) nájemní smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonná ustanovení dle § 9 zákona 116/1990 Sb. a sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

#### **Čl. 6**

##### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných nebytových prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany (platí u nově sjednaných nájmu).

2. Nájemci budou při jeho nastěhování předány klíče. Klíče potřebné nad tento rámec si nájemce nechá zhotovit na vlastní náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

#### **Čl. 7**

##### **Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

2. Zhodnocení nebytového prostoru, které v minulosti nájemce provedl a bude provádět, nebude nájemci uhrazeno. Po celou dobu nájemního vztahu bude nájemce provádět opravy a údržbu nebytového prostoru na vlastní náklady s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu nebude celkové zhodnocení nebytového prostoru nájemci uhrazeno.

#### **Čl. 8**

##### **Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci,

nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.

2. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti v pronajatém nebytovém prostoru odpovídá nájemce dle zákona ČNR č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. a dalších prováděcích a souvisejících právních předpisů.

## **Čl. 9 Vrácení předmětu nájmu**

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu (pokud byl sepsán) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud předmět nájmu po jeho ukončení řádně nepředá, nebude vypracován protokol o předání po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní sankci ve výši 10 000,-- Kč.

## **Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

## **Čl. 11 Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

## **Čl. 12 Závěrečná ustanovení**

1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a době pronájmu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele (zákon č. 116/90 Sb., § 6, odst. 1). Za každé porušení

tohoto ustanovení je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč. Toto porušení je jedním z důvodů předčasného ukončení smlouvy dle Čl. 5, odst. 2.

4. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud nájemní smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná moc.

6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou její přílohy, a to protokol o předání nebytových prostor při zahájení doby užívání a pronájmu (pokud byl vyhotoven), plná/plné moci, pokud je osoba zmocněná k podpisu nájemní smlouvy a jejích dodatků a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ nebo z důvodu změny rozsahu poskytovaných služeb souvisejících s pronájmem nebytových prostor dle předmětu nájmu této smlouvy. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

V Trutnově, dne 20.4.2016

Za stranu pronajímatele

Za stranu nájemce

ZAKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA TRUTNOV  
Krakonošovo náměstí 73  
Trutnov 54101  
tel: 499 813 845  
www.zustrutnov.cz



*Malyšková*  
.....  
jméno a podpis

Zvičlinské uzeniny a lahůdky s.r.o.  
544 72 Dolní Brusnice 78  
Tel., fax: 499 391 148, 499 391 162  
IČO: 49471450 DIČ: CZ49471450

.....  
jméno a podpis

