

136/2003

7/02

SMLOUVA  
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

**Obec Frymburk**  
**zastoupená starostou obce p. Oto Řezáčem**  
**IČO 245861**

**Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.**  
**č.ú. 1822-241/0100**

**dále jako pronajímatel**

a

**Wendyho počítačí stroje spol. s r.o., (dále jen WPS)**

**Sídlo: Frymburk 74, 382 79**

**IČO: 63886308**

**Zastoupena jednatelem společnosti – panem Tomášem Václavíkem**

**dále jako nájemce**

uzavřeli níže psaného dne tuto:

**smlouvu o nájmu nebytových prostor k podnikatelské činnosti**  
**dle zák. č. 116/90Sb., v platném znění**

I.

Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 3 ve Frymburku.

V domě čp. 3 se kromě jiného nacházejí následující nebytové prostory, jež jsou předmětem této smlouvy:

a) skladu ve 4. nadzemním podlaží (půdní prostor) o výměře ..... 10m<sup>2</sup>

II.

Veškeré nebytové skladovací prostory specifikované v čl. I. této smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci za podmínek níže uvedených za účelem umístění hlavní stanice televizního kabelového rozvodu a poskytování telekomunikačních služeb. Nájemce za podmínek ve smlouvě uvedených předmět nájmu do nájmu přijímá.

III.

Smlouva se uzavírá od 1.2.2003 do 22.5.2021.

VI.

Nájemné sjednávají účastníci této smlouvy takto:

2011 - 2.153,-  
2012 - 2.194,-  
2013 - 2.266,-

2006 1.877,-  
2007 1.922,-  
2008 1.976,-  
2009 2.100,-  
2010 2.124,-

a)

za nebytové prostory pronajaté touto smlouvou činí nájemné 184,-Kč za 1m<sup>2</sup> ročně - tj. 10 x 184,-Kč = 1840,-Kč ročně.

Počínaje dnem 1.1.2004 bude výše nájemného měněna v závislosti na vývoji celkového úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb vydávaným Českým statistickým úřadem.

Nájemné počínaje 1.1.2004 se plně valorizuje a je třeba zohlednit celkovou změnu. Takto vypočtené nájemné se stane novým základem.

K první úpravě výše nájemného z jeho sjednané základní výše o zjištěný procentuální nárůst celkového úhrnného indexu spotřebitelských cen dojde s úhradou nájemného na rok 2004.

Dle této metody se bude výše nájemného vypočítávat a upravovat pro každý následný kalendářní rok trvání nájmu, počínaje rokem 2004 včetně, následovně:

- základem pro výpočet výše nájemného je nájemné zjištěné za celý kalendářní rok, který roku, pro který se výše nájemného bude zjišťovat, předcházet.
- pro výpočet procentuálního růstu či poklesu nájemného se použije celkový úhrnný index zjištěný ČSÚ za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, na který se výše nájemného valorizuje.

Pro případ, že uvedený index spotřebitelských cen nebude oznámen, bude smluvními stranami použit jiný index či ukazatel svojí povahou tomuto indexu nejvíce odpovídající.

Výši základního nájemného valorizovaného dle ujednání této smlouvy počínaje rokem 2004 provede nájemce sám a uhradí jej bez zvláštní výzvy na účet pronajímatele v souladu s ujednáním o splatnosti nájemného dle čl. V této smlouvy.

## V.

Splatnost nájemného se stanoví takto:

- nájemné za poměrnou část kalendářního roku 2003 tj. za dobu od 1.2.2003 do 31.12.2003 v celkové výši 1687,-Kč bude uhrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedený shora této smlouvy nejpozději do 30.6.2003 .
- Počínaje 1.1.2004 je nájemné splatné jedenkrát ročně vždy v celkové výši ročního nájemného, které je valorizováno dle ujednání článku IV. této smlouvy. Roční nájemné na příslušný kalendářní rok je splatné vždy nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku, za který se nájemné hradí. Nájemce sám vypočte výši nájemného pro konkrétní kalendářní rok dle ujednání čl. IV. této smlouvy a bude hradit nájemné přímo na účet pronajímatele sám bez zvláštní výzvy pronajímatele.

## VI.

a)

Nájemce vyřizuje sám veškeré úkony spojené se správou pronajatého předmětu nájmu, nese zásadně veškeré náklady spojené s jeho provozem, jakož i zabezpečením služeb, jejichž poskytování je s jeho řádným užíváním spojeno, jeho údržbou, ochranou a investicemi do něj.

b)

Veškeré zásadní změny, zasahující do stavebnětechnického stavu předmětu nájmu nebo jeho části, k nimž je třeba stavebního povolení či ohlášení, musí nájemce pronajímateli včas oznámit předem a smí je provést jen s jeho písemným souhlasem vlastním nákladem.

c)

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.

d)

Za škody vzniklé zákazníkům v souvislosti s poskytováním služeb odpovídá nájemce.

e)

Nájemce při své činnosti je povinen respektovat a dodržovat platné právní předpisy.

f)

Nájemce je povinen umožnit vstup pověřenému zástupci pronajímatele do pronajatých nebytových prostor, za účelem kontroly nakládání s předmětem nájmu.

g)

Nájemce je povinen okamžitě písemně nahlásit pronajímateli ztrátu nebo omezení podnikatelského oprávnění, ke kterému by došlo v průběhu nájmu.

h)

Nájemce je povinen zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku, udržovat tento majetek v řádném stavu, umožňujícím jeho využití ke smluvenému účelu nájmu a hradit výlohy související s jeho udržováním a bez zbytečného odkladu hlásit pronajímateli nebezpečí vzniku případné škody na pronajatém majetku. Sám je povinen počínat si tak, aby majetek nevystavil nebezpečí poškození či znehodnocení.

ch)

Nájemce je povinen plnit řádně a včas své platební povinnosti plynoucí z této smlouvy.

i)

Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v čistotě a pořádku. Zejména musí zajistit pravidelný a dostatečný úklid a odvoz odpadků vlastním nákladem.

j)

Nájemce je povinen zajistit a ze svých prostředků hradit veškeré náklad na energii, odvoz pevných odpadků, případně výkony spojů - zejména náklady spojené s provozem telefonní stanice a telefonní poplatky.

Vzhledem k tomu, že pronajaté nebytové prostory nemají vlastní měření dodávky elektrické energie, sjednávají pronajímatel a nájemce, že bude nájemce tyto náklady hradit ve výši jedné poloviny nákladů na el. energii společných prostor objektu čp. 3 Frymburk, když tyto náklady je nájemce povinen uhradit nejpozději do 14-ti dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

k)

Nájemce je nejen oprávněn, ale i povinen celý předmět nájmu užívat k dohodnutému účelu po celou dobu nájmu. Překážky, které by mu v tom mohly bránit je povinen okamžitě písemně oznámit pronajímateli, jakmile se o nich dozví a je povinen usilovat všemi dostupnými prostředky o jejich odstranění či překonání.

l)

Nájemce je oprávněn umístit v souladu s platnými právními předpisy a případnými rozhodnutími orgánů státní správy po dobu trvání nájmu sjednaného touto smlouvou na střešní konstrukci domu čp. 3 Frymburk, anténní systém.

## VII.

Sjednaný nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím této doby může skončit:

1.

Výpovědi pronajímatele jestliže:

a)

nájemce užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou

b)

nájemce je o více než 1měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

c)

nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu nebo jeho část přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek

d)

nájemce bez písemného souhlasu pronajaté nebytové prostory nebo jejich část dá do podnájmu jiné osobě.

e)

bylo pravomocně rozhodnuto soudem nebo jiným státním orgánem o změně určení využití pronajatého objektu, jež brání využití předmětu nájmu jako celku nebo jeho podstatné části ke smluvenému účelu

Výpovědní lhůta činí vždy 1/jeden/měsíc a počíná běžet ode dne doručení druhé smluvní straně.

Písemná výpověď musí obsahovat skutkové vymezení konkrétního důvodu výpovědi tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným důvodem a tak, aby jej nebylo možno dodatečně měnit, jinak je výpověď neplatná.

2.

Výpovědí nájemce jestliže:

a)

Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl najat předmět nájmu

b)

předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání (zanedbání údržby, či neprovedení oprav či administrativních úkonů, potřebných k řádnému využití předmětu nájmu, je porušením povinností ze strany nájemce).

c)

pronajímatel hrubě porušuje svoje povinnosti, vyplývající z této smlouvy

d)

bez udání důvodu

Výpovědní lhůta činí vždy 6/šest/měsíců a počíná běžet ode dne doručení druhé smluvní straně.

Písemná výpověď musí obsahovat skutkové vymezení konkrétního důvodu výpovědi tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným důvodem a tak, aby jej nebylo možno dodatečně měnit, jinak je výpověď neplatná.

3.

Výpovědí pronajímatele bez udání důvodu. V tomto konkrétním případě výpovědní lhůta činí vždy 6/šest/měsíců a počíná běžet ode dne doručení druhé smluvní straně.

4.

Zánikem nájmu:

a)

zánikem předmětu nájmu jako celku

b)

vstupem nájemce do likvidace nebo prohlášením konkurzu

## VIII.

Při ukončení nájmu, z jakéhokoli důvodu, vyrovnají obě strany veškeré závazky z této smlouvy do 30-ti dnů ode dne ukončení nájmu.

V této lhůtě vrátí nájemce pronajímateli všechny pronajatý majetek ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení tak, aby předávaný majetek bylo možno bez vynaložení dalších nákladů dále užívat nebo pronajmout. Pro případ, že tomu tak nebude má pronajímatel právo na náhradu nákladů nutných k uvedení předmětu nájmu do provozuschopého stavu, pokud odstranění závad v termínu určeném pronajímatelem neprovede nájemce.

Stavební úpravy provedené bez předchozího souhlasu pronajímatele je nájemce na žádost pronajímatele povinen ihned odstranit a uvést do původního stavu vlastním nákladem.

IX.

Účastníci této smlouvy se výslovně shodují na sjednání smluvní pokuty takto:

Dále se účastníci shodují na tom, že při prodlení se zaplacením nájemného uvedené v této smlouvě, je povinná strana, která je v prodlení uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

X.

Určuje se, že místem pro doručování písemností pronajímatele vůči nájemci, je sídl. Míru 379, Vyšší Brod. Zasláním či předáním písemnosti na tuto adresu je splněna podmínka doručení vůči nájemci.

XI.

Tuto smlouvou lze měnit nebo doplnit pouze písemně formou dodatku ke smlouvě.

Veškeré právní vztahy této smlouvy se řídí právním řádem ČR a k řešení případných sporů jsou příslušné soudy ČR. Není-li ve smlouvě speciální ujednání, řídí se právní vztahy účastníků zejména zákonem č. 116/90Sb., v platném znění. Změní-li se platný právní předpis v průběhu doby nájmu, posuzují se vztahy účastníků dle platného předpisu.

Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.


Ve Frymburku dne 2.4.2007

Za nájemce:

Za pronajímatele:



.....  
Tomáš Václavík  
jednatel Wendyho počítačí stroje spol. s r.o.

  
.....  
Oto Řezáč - starosta  
obce Frymburk