

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

cvičný koncept

zadáni:

Sepište koncept nájemní smlouvy na pronájem dvou obchodních místností s příslušenstvím, s inflační doložkou, s opcí dalšího nájmu a se zajištěním závazku placení nájemného a náhrady event. škody složením peněžité jistoty (kaucí).

Jan Novák

rodné číslo: 710521/2255

bytem: Kounicova 15, 602 00 Brno

(dále jen pronajímatel)

František Procházka

rodné číslo: 670106/3366

bytem: Šalamounova 67, 637 00 Brno

(dále jen nájemce)

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I. předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu číslo popisné 13 na Shylockově náměstí v obci Benátky nad Jizerou. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu dvě obchodní místnosti s příslušenstvím o celkové výměře 80 m². Jde o nebytové prostory s vlastním vchodem v přízemí uvedeného domu.

II. účel nájmu

Nájem je sjednán za účelem podnikání. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat pouze v souladu se svým podnikatelským oprávněním - specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím, a to konkrétně k prodeji kosmetického a drogistického zboží.

III. doba nájmu

Nájem se uzavírá od 1.4.2007 na dobu tří let.

IV. nájemné

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor určených v článku I. shora nájemné ve výši 2400 Kč za 1m² ročně, celkem 192 000 Kč (stodevadesátdvatisíkorunčeských) ročně a to v měsíčních splátkách ve výši 16 000 Kč splatných vždy do patnáctého každého kalendářního měsíce předem na účet pronajímatele č. 256256256/0300 u ČSOB.

V. inflační doložka

Dosáhne-li podle údajů ČSÚ index růstu cen ve srovnání s 4.4.2007 hodnoty 10 %, zvýší se nájemné počínaje kalendářním měsícem následujícím po uvedeném nárůstu indexu na 211 200 Kč ročně, tj. 17 600 Kč měsíčně, tedy o 10 %. K dalším zvýšením o 10 % posledního nájemného dojde obdobně vždy, když index růstu cen dosáhne 10 % ve srovnání s prvním dnem měsíce, kdy došlo k poslednímu zvýšení nájemného.

VI.

úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

S nájmem budou poskytovány služby, tj. odvoz odpadků, ostraha objektu, teplo, vodné a stočné a elektrická energie. Na úhradu těchto služeb poskytne nájemce pronajímateli každé čtvrtletí zálohu ve výši 15.000,- Kč, která bude ročně zúčtována. Tato záloha na služby je splatná čtvrtletně vždy v termínu pro placení nájemného.

VII.

kauce

Na zajištění závazku placení nájemného, placení úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor a k úhradě jiných závazků v souvislosti se sjednaným nájmem, sjednaly strany závazek nájemce dát pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen "kauce").

Nájemce uhradí pronajímateli částku, odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného a na účet pronajímatele (uvedený shora v článku IV.) a to zároveň s první splátkou nájemného. Nájemce tedy nejpozději ke dni 15.4.2007 poukáže na účet pronajímatele (uvedený shora v článku IV.) částku v celkové výši 52 800 Kč tvořenou součtem nájemného a sjednané kauce.

Pokud z této smlouvy nevyplývá jinak, řídí se právní režim kauce analogicky ustanoveními pro zajištění nájmu bytu podle § 686a občanského zákoníku.

VIII.

stav předmětu nájmu

Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

IX.

prodloužení nájmu

Nájemce má přednostní právo na prodloužení nájmu na další období, jestliže svůj záměr sdělí pronajímateli nejpozději do 31.12.2009.

X.

ukončení nájmu

Pokud nedojde mezi stranami k dohodě o prodloužení nájmu, končí sjednaný nájem uplynutím doby sjednané v článku III. shora. Sjednaný nájem je možné kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran. Jednostranné ukončení sjednaného nájmu se řídí platnou právní úpravou.

XI.

závěrečná ustanovení

Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se tento právní vztah příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, z.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a předpisů s nimi souvisejících v platném znění.

Veškeré změny a dodatky k této smlouvě lze činit jen písemně, a to po vzájemné dohodě smluvních stran, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodně projevenou vůli a na důkaz úmyslu být vázání ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy:

V Brně 1. dubna 2007

..... Jan Novák (pronajímatel)

..... František Procházka (nájemce)