

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. Městská sportovní zařízení Benešov, s.r.o., IČ 05583951, se sídlem Hráského 1913, 256 01 Benešov, číslo účtu: 277919650/0300 u ČSOB, jednatel společnosti p. Ing. Lubošem Balatou a Mgr. Jaroslavem Hruškou

dále zván jen jako **pronajímatel**

a

2.

Filip Benke, podnikatel, nar. 3.2.1991, r.č. 910203/0594, se sídlem Jiráskova 802, 256 01, Benešov, IČ 01639889, tel. 410594082, email F.BENKE@KJZUMI.CZ

dále zván jen jako **nájemce**

I.

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedené nemovitosti:

- pozemek p. č. 3253/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to budova č.p. 2047 v části obce Benešov se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, postavená na pozemku p.č. 3253/8 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Benešov u Prahy
- vše v obci Benešov, k.ú. Benešov u Prahy, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, k.ú. 8951.

Výše uvedená budova se nachází na adrese Benešov, Černoleská 2047, PSČ 256 01.

Pronajímatel touto smlouvou, ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku, pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v 1. NP uvedené budovy o celkové podlahové ploše 230,1 m², které jsou dále blíže specifikovány, výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, konkrétně provozování fitness, posilovny a dalších činností s těmito činnostmi souvisejícími, když tuto činnost nájemce bude provádět na své náklady a nebezpečí. Nájemce prohlašuje, že je podnikatel a že má na tyto činnosti vydáno živnostenským úřadem platné živnostenské oprávnění.

Uvedené nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysu (*příloha č. 1*), který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Nájemce má dále právo užívat (společně s ostatními nájemci) i společné prostory výše uvedené budovy, jakož i pozemky, na kterých je výše uvedená budova postavena či pozemky, přes které je zajištěn přístup k pronajatým nebytovým prostorům, vše v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor. Seznam společných prostorů a pozemků je uveden v *příloze č. 2*, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

/dále vše zváno také jen jako „nebytový prostor“ či jako „věc“ či jako „prostor sloužící podnikání“).

Touto nájemní smlouvou se tak pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (jak níže sjednáno).

II.

Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

Účastníci této smlouvy prohlašují a činí nesporný, že pronajímatel nebytové prostory nájemci odevzdal v den podpisu této smlouvy ze strany nájemce, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání pronajatého nebytového prostoru.

O předání a převzetí předmětu nájmu účastníky této smlouvy sepsán předávací protokol, a to vč. uvedení stavu odečtů měřitelných médií.

Účastníci této smlouvy prohlašují a činí nesporným, že pronajímatel přenechal věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.

III.

Nájemné, určené dle zák. č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění předpisů pozdějších, za nájem nebytových prostor vymezených výše činí celkem ročně 36.816,- Kč, slovytřicetšesttisícvošmsetšestnactkorunčeských bez DPH.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na účet pronajímatele č.ú. 277919650/0300 vedený u ČSOB, pod var. sym. Číslo vystavené faktury, a to v pravidelných měsíčních platbách splatných měsíčně vždy do 25-tého dne měsíce předchozího, za které je nájemné placeno. Výše měsíční platby se rovná 1/12 ročního nájemného, t.j. 3.068,- Kč, slovytřitisícešedesátosmkorunčeských.

V souvislosti s výše uvedeným pronajímatel prohlašuje, že nájemné za období od 1.1.2019 do 31.3.2019 bylo nájemcem již řádně a včas uhrazeno, popřípadě bylo nájemcem ve prospěch pronajímatele vyplaceno – nahrazeno bezdůvodné obohacení na jeho straně vůči pronajímateli vzniklé v souvislosti s užíváním touto smlouvou vymezených nebytových prostor bez nájemní smlouvy.

Ujednání o výši nájemného platí pro období od prvního dne nájemního vztahu do 31.12.2019. Pro období dalších let, tzn. počínaje 1.1.2020 bude nájemné určeno dohodou smluvních stran, a to vždy na období každého následujícího roku s tím, že k dohodě o výši nájemného na následující rok musí dojít nejpozději do 31.3. běžného roku s účinností od 1.1. toho kterého roku. Obě smluvní strany se zavazují vždy k uvedenému datu vzájemně dohodnout úpravu nájemného s ohledem na vývoj fiskální politiky státu, zejména s ohledem na případný inflační vývoj a vývoj cen. Pokud mezi účastníky nedojde k dohodě o změně nájemného pro další rok, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku, která odpovídá procentu inflace, jak jej za předchozí rok vyhlásí statistický úřad ČR. Pokud nájemce nebude respektovat (tj. platit řádně a včas) takto zvýšené nájemné, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní smlouvy.

Vedle nájemného bude nájemce platit úhradu za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, a to takto:

náklady na vytápění a spotřebu vody – paušální částka ve výši 8.000,- Kč/měsíc + DPH

- spotřeba elektřiny bude účtována pronajímatelem čtvrtletně dle skutečné spotřeby, cena bude vycházet z platného cenového sazebníku dodavatelů.

Úhrada za služby poskytované s užíváním touto smlouvou pronajatých prostor bude hrazena následujícím způsobem:

měsíční úhrada na vytápění a spotřebu vody ve výši 8.000,- Kč + DPH bude fakturována k prvnímu dni příslušného měsíce

spotřeba elektřiny bude účtována čtvrtletně dle skutečné spotřeby, nájemce uhradí služby na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 20. dne následujícího měsíce po uplynutí příslušného čtvrtletí.

Sankce a penále za neuhrazené faktury bude účtováno smluvní pokutou ve výši 0,01% dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel.

Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu, a platit nájemné.

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v první větě tohoto odstavce v naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozí odstavci, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor u vstupního vchodu do výše uvedené budovy viditelně označit svojí firmou.

Pojištění vlastního majetku proti poškození, vloupání, ztrátě apod. si zajistí nájemce na svůj náklad a dle své úvahy.

Nájemce je povinen řádně a včas si zajistit na své náklady pojištění své odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám v souvislosti s činností nájemce v nebytovém prostoru. Splnění této povinnosti následně prokáže pronajímateli.

Za škodu vzniklou třetím osobám v souvislosti s jejich návštěvou a pobytem v pronajatém prostoru, spojenou s přístupem do pronajatých nebytových prostor odpovídá pouze nájemce. V této souvislosti je nájemce povinen zajistit odklizení sněhu na chodníku přilehlém k domu, v němž se nachází pronajatý nebytový prostor a dále je povinován tento chodník celoročně udržovat v čistotě a ve stavu bezpečné schůdnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat plnění předpisů o požární ochraně, předpisů o bezpečnosti práce a hygienické předpisy, a to jak ze strany své, tak ze strany dalších osob, které se budou pohybovat v pronajatých nebytových prostorech v době trvání nájmu.

V.

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 4. 2019 na dobu určitou tj. do 31. 12. 2019.

Nájemní poměr zanikne uplynutím doby nájmu sjednané touto smlouvou.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. zanikne-li z části, má nájemce buď na přiměřenou slevu z nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemní poměr může skončit dohodou smluvních stran, a to zásadně v písemné formě pod sankcí neplatnosti.

Výpověď z nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Účastníci této smlouvy se dále výslovně dohodli na tom, že bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, nájemní smlouva se neobnovuje (není znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně).

VI.

Ujednání této smlouvy je možno měnit pouze dohodou smluvních stran, a to pouze ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

Smluvní strany pro tuto smlouvu vylučují aplikaci ustanovení § 2230, §§ 2312 až 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Pro případ, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak řídí se tato smlouva příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy, které upravují tuto problematiku.

Smluvní strany souhlasí s použitím svých osobních údajů na smlouvě, jakožto způsobu identifikace smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran.

Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha č. 1 – půdorys se zakreslením pronajatých prostor

Příloha č. 2 – seznam společných prostorů

V Benešově dne 1. 4. 2019

Za pronajímatele:

Nájemce:



Ing. Luboš Balata, Mgr. Jaroslav Hruška
jednatelé
obch. spol.



Filip Benke