

MĚSTO LOVOSICE



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Pronajímatel | M ě s t o L o v o s i c e |
| se sídlem | Školní 407/2, Lovosice |
| zastoupený | Ing. Milanem Dianem, Ph.D., starostou města |
| IČ | 00263991 |
| bankovní spojení | Komerční banka, a.s., pobočka Lovosice
číslo účtu 19-724471/0100 |
| /dále jako pronajímatel/ | |
| 2. Nájemce | Martina Hanzalová |
| se sídlem | Litochovice nad Labem 54, 411 33 Prackovice nad Labem |
| IČ | 03442128 |
| jednající | |
| /dále jako nájemce/ | |

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku ppč. 393/1 (zastavěná plocha) a domu v ulici 8. května čp. 155/13 v Lovosicích, zapsaných na LV 1 pro katastrální území a obec Lovosice č. 687707 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu. Situační plánec tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu neváznou žádná práva ani jiná omezení, které by bránily platnému uzavření této smlouvy.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto nebytové prostory, které se nacházejí v přízemí domu č.p. 155/13 v ulici 8. května v Lovosicích:

Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	Kč/m2	Kč celkem
Prodejna	66	100	66		
Sklad	14	100	14		
Chodba	5	100	5		
Sklad	10	100	10		
WC	5	100	5		
Celkem			100		104.600,-

Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené.

III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem jejich využívání jako **prodejna knihy a papírnickví**.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Pro účely stanovení výše nájemného z nebytových prostor ve vlastnictví města Lovosice je město rozděleno na 2 zóny:

Zóna 1	tř. Osvoboditelů, Školní, Kostelní, 8.května, Žižkova, Václavské náměstí
Zóna 2	ostatní lokality

Pro účely stanovení výše nájemného se v Zóně č. 1 násobí sazba dle sazebníku nájemného koeficientem 1,25. U Zóny č. 2 je výše nájemného dle sazebníku nájemného.

Výše nájemného se sjednává dohodou podle sazebníku nájemného ve výši 26.150,-Kč (slovy: Dvacetšesttisícjedenstopadesátkorun)/čtvrtletně. (V.S. 9060000101)

3. Nájemné se platí čtvrtletně:
 - a) do sedmi dnů po podpisu nájemní smlouvy na období do konce běžícího čtvrtletí
 - b) vždy k pátému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, tj. do 5.2, 5.5., 5.8.,5.11.
4. Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor se hradí 1x ročně na základě vyúčtování daňového dokladu vystavené nájemci odborem majetkosprávním nebo odborem ekonomickým, bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku a doručení příslušných podkladů od dodavatelů těchto služeb.

V. Skončení nájmu

1. V případě zániku nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené prostory předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 ti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení nebytových prostor.
2. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu činí výpovědní lhůta 3 měsíce.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

VI. Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Ve vážných a odůvodněných případech může o podnájmu třetí osobě rozhodnout RM Lovosice.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor alespoň jednou za 3 měsíce.
4. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Předání a převzetí nebytových prostor při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytových prostor, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.

VII.

Zálohy na služby poskytované s nájmem

1. Zálohy na vytápění, vodné a stočné (dále jen zálohy) činí 3.500,-Kč/rok
2. Čtvrtletní zálohy na služby jsou stanoveny ve výši:
 - teplo pro otop 3.000,-Kč
 - vodné a stočné 500,-Kč
3. Celkové zálohy na služby jsou splatné na účet pronajímatele č. 19-724471/0100 vedený u KB,a.s., pobočka Lovosice k 5.2.,5.5.,5.8.,5.11. každého kalendářního roku (V.S. 3240000041).

VIII.

Další služby

1. Poplatky za telefonní linky, za odvoz a likvidaci odpadů platí nájemce na základě smlouvy přímo příslušnému poskytovateli uvedených služeb.

IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem - dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce nese veškeré náklady na stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace nebytového prostoru. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby takto vynaložené náklady použil ve svém účetnictví.
4. Součástí dohody musí být ujednání o způsobu vypořádání vynaložených nákladů. Bez tohoto ujednání je dohoda neplatná.

X.

Práva a povinnosti smluvních stran Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
3. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel je povinen se v pronajatých nebytových prostorách chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
5. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení a uskladněného materiálu, zboží se zavazuje provést nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit jeho firemní označení přiměřeným způsobem na budově, uvnitř i v ně nebytových prostor včetně společných prostor a rovněž umožní umístit v nebytových prostorách reklamní předměty, panely apod. Náklady spojené s umístěním firemního označení na budově ponese v celé výši nájemce. Veškerá úřední povolení potřebná pro umístění firemního označení na budově si zajistí nájemce sám na své vlastní náklady. Po ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění svého firemního označení z budovy.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce.
2. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
4. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti. Při realizaci těchto úprav se postupuje podle článku IX. této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat pronajaté nebytové prostory. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých nebytových prostorách a umožnit jejich provedení.
7. Nájemce přebírá nebytové prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a nežádá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy těchto prostor.

XI.

Styk smluvních stran

1. Adresa pro doručování veškerých písemností je:

Na straně nájemce: Martina Hanzalová

Tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách: Martina Hanzalová

Na straně pronajímatele:

město Lovosice

Školní 2, 410 30 Lovosice

Tel.: +042 416 571 191

Fax.: +042 416 532 130

e-mail: lenka.kopecka@meulovo.cz

kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách: Lenka Kopecká

2. Smluvní strany se zavazují písemně se navzájem informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových čísel.

XII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v nebytových prostorách, ani za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se

s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na objektu nájmu, tak v pronajatých nebytových prostorách.

XIII. Prohlášení

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Lovosice jako orgán územní samosprávy je povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemní vztah byl schválen radou města usnesením číslo 293/2016 dne 20.7.2016
3. Směrnice RM Lovosice č.1/2011 o pravidlech pro pronájmy nebytových prostor a pozemků.
Dodatek č. 1 k této směrnici č. 375/2011 ze dne 18. 7. 2011.
Dodatek č. 2 k této směrnici č. 484/2011 ze dne 12. 10. 2011.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra České republiky.
2. Obě smluvní strany souhlasí, že tato smlouva bude uveřejněna v plném znění v registru smluv.
3. Město Lovosice jako objednatel zodpovídá za to, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv.
4. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení.
6. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Lovosicích dne2016

.....
za pronajímatele
Ing. Milan Dian, Ph.D.
starosta města Lovosice

.....
za nájemce
Martina Hanzalová