

15148/19



ČJ.: MUKK/48902/2019
SP. ZN.: OTÚ-MAJ/ 44/2019/Wo- 6205
ZNAK.: spis. a skart. : 254.3.4 – V/5

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. Město Kadaň,

Sídlo městského úřadu: Kadaň, Mírové nám. čp.1, 432 01 Kadaň,
Zastoupené: PaedDr. Jiří Kulhánkem, starostou města
IČ: 00261912, DIČ: CZ00261912
bankovní spojení: KB, a. s., Praha, pobočka Kadaň
č. ú.: 19 -1725441/0100, VS 3116906205
(jako pronajímatel) na straně jedné

a

2. Lenka HENCOVÁ, podnikatel



(jako nájemce), na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Zákon) a tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání za dále dohodnutých podmínek

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti (ve které se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu) - objektu čp. 585, ul. Hřbitovní v Kadani postaveného na par. č. 3341 - zastavěná plocha v k. ú. Kadaň . Tato skutečnost je zapsána na listu vlastnictví č. 1 vedeném Katastrálním úřadem Chomutov pro k. ú. Kadaň.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor prodejny květin v části objektu čp. 585 v ul. Hřbitovní v Kadani včetně užívání veřejného WC, kde nájemce bude zajišťovat jeho provozování, údržbu a úklid.



2. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, se nacházejí v části přízemí objektu čp. 585 (jednotlivé nebytové prostory jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy). Nebytové prostory - prodejna květin o vým. 25,5 m², sklad o vým. 8,8 m² a sociální zařízení o vým. 2,4 m² mají celkovou výměru 36,7 m² spolu s užíváním prostor veřejného WC se samostatným vstupem o celkové výměře 8,6 m².
3. Nebytové prostory se pronajímají pro účely provozování prodejny květin (řezané rostliny, hrnkové rostliny, smuteční a dušičkové vazby, svíčky, umělé rostliny, drobný hřbitovní sortiment) a provozování (údržbu a úklid) veřejného WC. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze k účelu ve smlouvě stanovenému.
4. Pronajímatel odevzdává nebytové prostory nájemci ve stavu, který je způsobilý k užívání dle této smlouvy. Nájemce si nebytové prostory řádně prohlédl, s jejich stavem byl seznámen a jako takové je přebírá, což nájemce jejím podpisem stvrzuje .

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 02.01. 2020**

Smlouvu lze ukončit:

- a) Dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem podle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.
 - b) Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců.
 - c) Výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností ze strany nájemce. Za závažné porušení povinností se pro tyto účely považuje prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. IV, odst. 2 této smlouvy o více než jeden měsíc a dále porušení povinností uvedených v čl. V, odst.1, písm. a), c), e), f), g), ch), i) této smlouvy.
Výpovědní lhůta pro tyto případy činí 3 měsíce.
 - d) Výpovědní lhůty uvedené v předchozích odstavcích počínají běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě nemožnosti doručit výpověď druhé smluvní straně se za doručení považuje desátý kalendářní den ode dne jejího odeslání.
2. O předání nebytových prostor nájemci do nájmu sepíše nájemce a pronajímatel protokol a zároveň budou předány pronajímatelem klíče od nebytových prostor.
 3. Nájemce je povinen nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty pronajaté nebytové prostory předat řádně vyklizené pronajímateli. O předání a převzetí nebytových prostor při skončení smlouvy bude sepsán protokol o předání.
 4. Provozní náklady, a to: el. energii a odvoz odpadů si bude nájemce hradit sám na základě samostatně uzavřených smluv svým jménem a na své náklady s dodavatelem těchto služeb.
Vodné bude nájemci ze strany správce nemovitosti přeúčtováno 1 x ročně a to na základě obdržené faktury od SČVK, a.s..



IV.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Výši nájemného si pronajímatel a nájemce sjednávají dohodou, a to ve výši **3 700,- Kč/měsíc, tj. celkem 44 400,- Kč ročně.**
2. Sjednané nájemné je splatné čtvrtletně předem ve výši **11 100,- Kč (slovy : jedenáctisícjednostokorunčeských)** vždy nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí počínaje měsícem lednem 2020.
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú. : 19 - 1725441/0100, VS 3116906205.
Okamžikem plnění je datum odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:
 - a) Využívat pronajaté prostory jen ke sjednanému účelu dle Čl. II., odst. 3., smlouvy. Spolu s uvedenými prostory bude nájemce provozovat prostory veřejného WC (a jejich údržbu a úklid) po dobu otvírací doby prodejny květin od pondělí do neděle (říjen - březen v čase 8.00 - 17.00 hod., duben - září v čase 7.00 - 19.00 hod.). Maximální možné zpoplatnění za užívání WC je stanoveno na 5,- Kč/osoba.
 - b) V pronajatých prostorách prodávat pouze sortiment související s provozováním prodejny květin (řezané rostliny, hrnkové rostliny, smuteční a dušičkové vazby, svíčky, umělé rostliny, drobný hřbitovní sortiment) - Velkoobchod a maloobchod - a to v souladu s platným živnostenským zákonem. Vymezená činnost provozovny může být rozšířena o další činnost, která bude řádně registrována (což nájemce pronajímateli doloží) za předpokladu schválení pronajímatelem.
 - c) Provádět běžnou údržbu nebytových prostor a drobné opravy těchto prostor jejichž cena bude nižší než 10 000,- Kč u každého jednotlivého případu. Ostatní opravy jejichž cena bude vyšší než 10 000,-Kč je povinen nahlásit správci objektu (Technické služby Kadaň, s.r.o.). Nájemce odpovídá za škodu způsobenou nenahlášením nebo nezajištěním oprav.
 - d) Provádět úklid nástupní plochy před pronajatými prostorami v souladu s bezpečnostními předpisy.
 - e) Dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v oboru požární ochrany, zejména Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci), ochrany životního prostředí (zejména zák. č. 201/2012 Sb.) a dále v oblasti nakládání s odpady vyplývající ze Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.
V oblasti bezpečnosti práce je nájemce povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 251/2005 Sb. a ze Zákona č. 262/2006 Sb. (Zákoník práce).



- f) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět pravidelné revize, zkoušky, kontroly technických zařízení zejména vyhrazených technických zařízení dle příslušných předpisů a norem. Dále je povinen zajistit odstranění závad zjištěných při těchto revizích, zkouškách a kontrolách na vlastní náklady a předat pronajímateli kopie zpráv o revizích, kontrolách a zkouškách vždy po jejich provedení ve smyslu obecně platných předpisů k požární ochraně a bezpečnosti práce.
- g) Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případech, kdy hodlá v pronajatých prostorách provádět stavební úpravy, které vyžadují povolení nebo provedení ohlášení podle zvláštního právního předpisu.
- h) Pečovat o to, aby nedocházelo ke vzniku škody v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu, která mu vznikne v důsledku nedostatečné údržby předmětů, které jsou majetkem nájemce nebo z jiného neplnění povinností, ať škodu způsobil sám nebo jeho zaměstnanci.
- ch) Nepodnajmout nebytové prostory třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemci výpověď.
- i) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, na základě jeho předchozí výzvy, provést kontrolu způsobu užívání pronajatých prostor. Termín kontroly a její provedení musí být stanoven tak, aby nerušil nájemce při výkonu jeho práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel nenese odpovědnost ani neručí za zařízení a vybavení pronajatých nebytových prostor ve vlastnictví nebo užívání nájemcem. Pro tyto případy by nájemce měl uzavřít pojistnou smlouvu svým jménem. Objekt je pojištěn. Předmětem pronájmu není technické a interiérové vybavení.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými obecnými ustanoveními Zákona upravujícími nájem.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dva stejnopisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti 02.01.2020.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a uzavírají ji podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem či nápadně nevýhodných podmínek.



5. Záměr pronájmu nebytových prostor uvedených v této smlouvě byl schválen usn. RM č. 669/2019 dne 12.09.2019. Zveřejněn dne 17.09.2019 a sejmuto dne 10.10.2019. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města Kadaně dne 10.10.2019 usnesením č. 738/2019.
6. Tato smlouva bude zveřejněna městem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V Kadani dne 09.12.2019

za Město Kadaň, starosta města
PaedDr. Jiří Kulháněk
v zastoupení Mgr. Jan Losenický
místostarosta města

nájemce
pí Lenka Hencová