



Reg číslo: 004 - 20 - 01 - 09

Spis. sl.: SML/ /

OMM: _____

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO K PODNIKÁNÍ

(dále jen smlouva)

reg. č.

uzavřená v souladu se zák. č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník a na základě Usn. RM č. **09/20** ze dne **06. 01. 2020** mezi:

Město Ostrov

se sídlem: Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

IČO: 00254843

DIČ: CZ00254843

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Karlovy Vary, expozitura Ostrov

č. účtu: 19-920341/0100

zastoupené Alešem Držíkem, DiS., vedoucím odboru majetku města

na základě usnesení Rady města Ostrova RM č. 625/17 ze dne 19.06.2017

a

Nikol Kleinová

se sídlem: Karlovy Vary, Třeboňská 13, PSČ 360 05

IČO: 086 76 739

DIČ:

bankovní spojení:

č. účtu:

zastoupený:

(dále jen "nájemce")

a

Věra Soukupová

se sídlem: Karlovy Vary, Husova 978/31, PSČ 360 17

IČO: 492 17 917

DIČ:

bankovní spojení:
č. účtu:
zastoupený:
(dále jen "nájemce")

I. Předmět nájmu

1. Město Ostrov je vlastníkem prostoru určeného k podnikání v **I. NP budovy** (stavba občanského vybavení) č.p. **46, Ostrov, Staré náměstí**, která je součástí pozemku st.p.č. **213**, vše v k.ú. Ostrov nad Ohří.
2. Touto smlouvou pronajímatel za podmínek dále stanovených pronajímá nájemci prostor určený k podnikání nacházející se v **I. NP** výše specifikované budovy, o výměře **74,70m²** provozní plochy, dále specifikované na situačním plánu, který je označen jako příloha č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem podnikání, tedy „provozování nekuřácké kavárny s denním provozem“. K jinému účelu využití není nájemce oprávněn.
2. Nájemce se zavazuje, že bude prostory určené k podnikání udržovat a nebude je využívat k jiné než dohodnuté činnosti. Nájemce si zajistí na svůj náklad k výše uvedené činnosti podnikání případnou změnu způsobu užívání (rekolaudaci) uvedeného prostoru určeného k podnikání, a to v souladu s § 126 a § 127 stavebního zákona. Ke změně způsobu užívání prostoru je nutný předchozí písemný souhlas vlastníka.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **07. 01. 2020**.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna bez udání důvodu tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s placením nájemného o více než jeden měsíc, přičemž výpovědní lhůta dle tohoto odstavce činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné

1. Výše nájemného byla dohodou smluvních stran stanovena takto:

I. NP	plocha m ²	sazba Kč/m ² /rok	celkem
provozovna	74,70	1 200,00 Kč	89 640,00 Kč
roční nájemné celkem:			89 640,00 Kč
celkem měsíční nájemné:			7 470,00 Kč

- Nájemné specifikované v článku IV. bodu 1. této smlouvy (dále jen „nájemné“), je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně, tedy ve dvanácti stejných částkách. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s usnesením Rady Města v Ostrově č. 419/14 ze dne 26.5.2014, jednou ročně jednostranně navyšovat nájemné v závislosti na roční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Navýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- Spolu s nájemným se nájemce zavazuje hradit pronajímateli při ročním vyúčtování také úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu jako je teplo, teplá užitková voda (dále jen „ceny služeb“). Týká se to těch služeb, které hradí a zúčtovává pronajímatel.
- Nájemce je povinen hradit měsíční zálohy na ceny služeb ve výši **3 000,00 Kč (slovy: třitisíce korun českých) (dále jen „zálohy na ceny služeb“)**
- Pronajímatel je popřípadě oprávněn jednostranně nastavit zálohy nebo upravit výši stanovené zálohy na ceny služeb dle ročního vyúčtování podle skutečnosti za předchozí rok.

VI.

Splatnost nájemného a ceny služeb

- Nájemné, blíže specifikované v čl. IV. a zálohy na ceny služeb, blíže specifikované v čl. IV. a V. této smlouvy, jsou splatné vždy do každého 10. (desátého) dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Ostrov, č. ú. **19-920341/0100** (dále jen „účet pronajímatele“), **VS 101 000 1010**, a to vždy do desátého dne v měsíci, jehož se platba týká, přičemž dnem splnění výše uvedené povinnosti uhradit nájemné je den připsání těchto plateb na účet pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn jednostranně provést změnu účtu pronajímatele, přičemž nájemce je touto změnou vázán uplynutím pěti dnů ode dne, kdy byl o provedené změně prokazatelně vyrozuměn pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že případnou změnu účtu pronajímatele oproti účtu uvedenému v tomto bodě je pronajímatel povinen sdělit písemně.

2. V případě prodlení s úhradou nájemného, služeb nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na ceny služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu eventuální škody způsobené prodlením nájmu.
3. Pronajímatel je povinen v zákonem stanovené lhůtě předložit nájemci vyúčtování ceny služeb.
4. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy případný nedoplatek z vyúčtování ceny služeb, a to do 15 dnů od obdržení tohoto vyúčtování.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob.
2. Nájemce je povinen Předmět nájmu řádně udržovat a na své náklady provádět úklid, běžnou údržbu, včetně drobných oprav, a veškeré předepsané revize. Běžná údržba a drobné opravy budou smluvními stranami posuzovány dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla, a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Předmět nájmu.
4. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o škodách vzniklých na Předmětu nájmu, a to ve lhůtě 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateli vznikla.
5. Pronajímatel seznámil nájemce s umístěním a obsluhou elektrických jističů, uzávěrů plynu a vody, protipožárních zařízení a technických zařízení v prostorech určených k podnikání.
6. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího upozornění nájemce během provozní doby nájemce vstoupit za přítomnosti nájemce do Předmětu nájmu a zkontrolovat jeho stav.
7. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemci omezením provozu způsobeného omezením vstupu do Předmětu nájmu dle této smlouvy, např. při opravě inženýrských sítí a přílehlé komunikace, opravou přílehlých budov, požárem, živelní pohromou, vandalismem aj., pokud tyto nezpůsobí pronajímatel.
8. Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu nebude skladovat zbraně a nebezpečné látky, zejména narkotika, psychotropní látky, jedy, hořlaviny, výbušniny, škodlivé chemikálie.
9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za provozovanou činnost související s užíváním předmětného nebytového prostoru. Certifikát o pojištění předmětu nájmu bude doložen k této nájemní smlouvě.

10. Za poškození Předmětu nájmu, jakož i za poškození jeho součástí, příslušenství a zařízení náležící k Předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, jakož i třetími osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce.
11. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady dle příslušných předpisů a dodržovat příslušné hygienické a požární předpisy a dále předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí.
12. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu popř. jeho části, které mají trvalý charakter, pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou, a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění. V pochybnostech se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavebně architektonické podstaty Předmětu nájmu, změny ovlivňující v současnosti i do budoucna schopnost Předmětu nájmu plnit své základní určení, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do všech instalací, jež jsou součástí Předmětu nájmu. Před započítím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, je nájemce povinen vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu. Souhlas stavebního úřadu nenahrazuje souhlas pronajímatele s provedením úprav Předmětu nájmu.
13. Veškeré změny a úpravy Předmětu nájmu, provedené nájemcem, hradí nájemce, který se zavazuje, že při skončení nájmu dle této smlouvy si nebude z titulu takto provedených změn a úprav předmětu nájmu činit žádných finančních či jiných nároků. Výjimku představují pouze úpravy a změny, u kterých se pronajímatel v souhlasu s jejich provedením výslovně zavázal, že po skončení nájemního vztahu uhradí nájemci náklady na jejich provedení. Plnění pronajímatele bude nižší o amortizaci provedených úprav a změn. Pronajímatel je povinen uhradit náklady úprav a změn za podmínek stanovených v tomto článku do nejpozději do 3 (tří) měsíců od skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
14. Provede-li nájemce změny, či úpravy předmětu nájmu bez náležitého souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu bez nároku na jakékoliv plnění ze strany pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
15. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě prodloužení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodloužení.
16. Nevyklidí-li nájemce Předmět nájmu ve stanovené lhůtě, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby byl Předmět nájmu na jeho náklady vyklizen pronajímatelem a jeho věci uskladněny způsobem zabraňujícím jejich poškození nebo zničení. O vyklizení Předmětu nájmu nechá pronajímatel na náklady nájemce zhotovit notářský zápis, jehož

obsahem bude i soupis všech vyklizených věcí nájemce. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatelem vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu.

17. Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, informační tabuli přiměřené velikosti s informacemi o nájemci, předmětu podnikání nájemce, provozní době, popřípadě o cenách provozovaných služeb. K umístění těchto a jiných informací je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
18. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu popř. k jakémukoliv užívání třetí osobě bez písemného a výslovného souhlasu pronajímatele, ani jej použít jako vklad do obchodní společnosti apod. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoliv práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí osoby.

VIII.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám, a že je s ním srozuměn.
2. V případě, že nájemce ze svých prostředků, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a v souladu s platnými právními předpisy provede nebo nechá provést a uhradí technické zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat. Vstupní cena technického zhodnocení musí být v souladu s daňovými právními předpisy náležitě doložena. Toto oprávnění nájemce nemá pro technické zhodnocení, které provedl v rozporu s tímto ustanovením.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. II., VI., nebo VII této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ruší, a to s účinky ke dni, kdy oznámení o odstoupení bylo nájemci doručeno.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy z této smlouvy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných písemných dodatků, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá to vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit vadná ustanovení novými, platnými ustanoveními.

4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
5. Strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, zašle smlouvu správce registru smluv k uveřejňování Město Ostrov.
6. Město Ostrov ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Ostrov veškeré podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.
7. Nájem Předmětu nájmu schválila Rada města svým usnesením RM č. 09/20 ze dne 06. 01. 2020
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.
9. Tato smlouva nabývá platnosti od 07. 01. 2020
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:


Příloha č. 1 - Situační plánek

Příloha č. 2 - Oznámení - Záměr Města Ostrov pronajmout prostor určený k podnikání

V Ostrově dne 06. 01. 2019

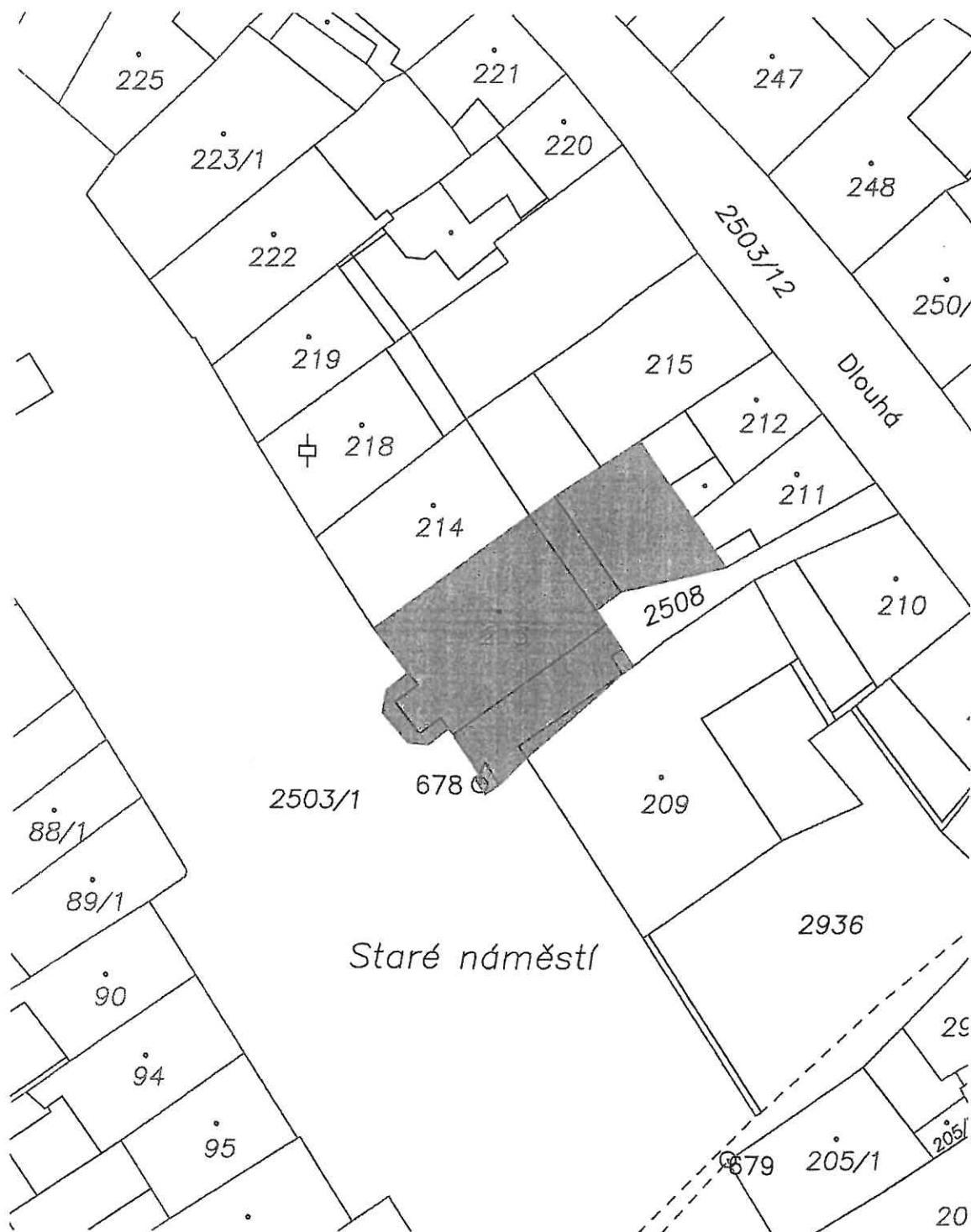

.....
Pronajímatel




.....
Nájemce



Příloha č. 1
Kopie katastrální mapy



záměr Města Ostrov PRONAJMOUT prostor určený k podnikání o výměře 74,70 m²
provozní plochy v I. NP budovy č. p. 46, která je součástí pozemku st. p. č. 213, k. ú. Ostrov nad Ohří, Ostrov, Staré
nám., za minimální nájemné ve výši 1 200,00 Kč/m²/rok.

434/19

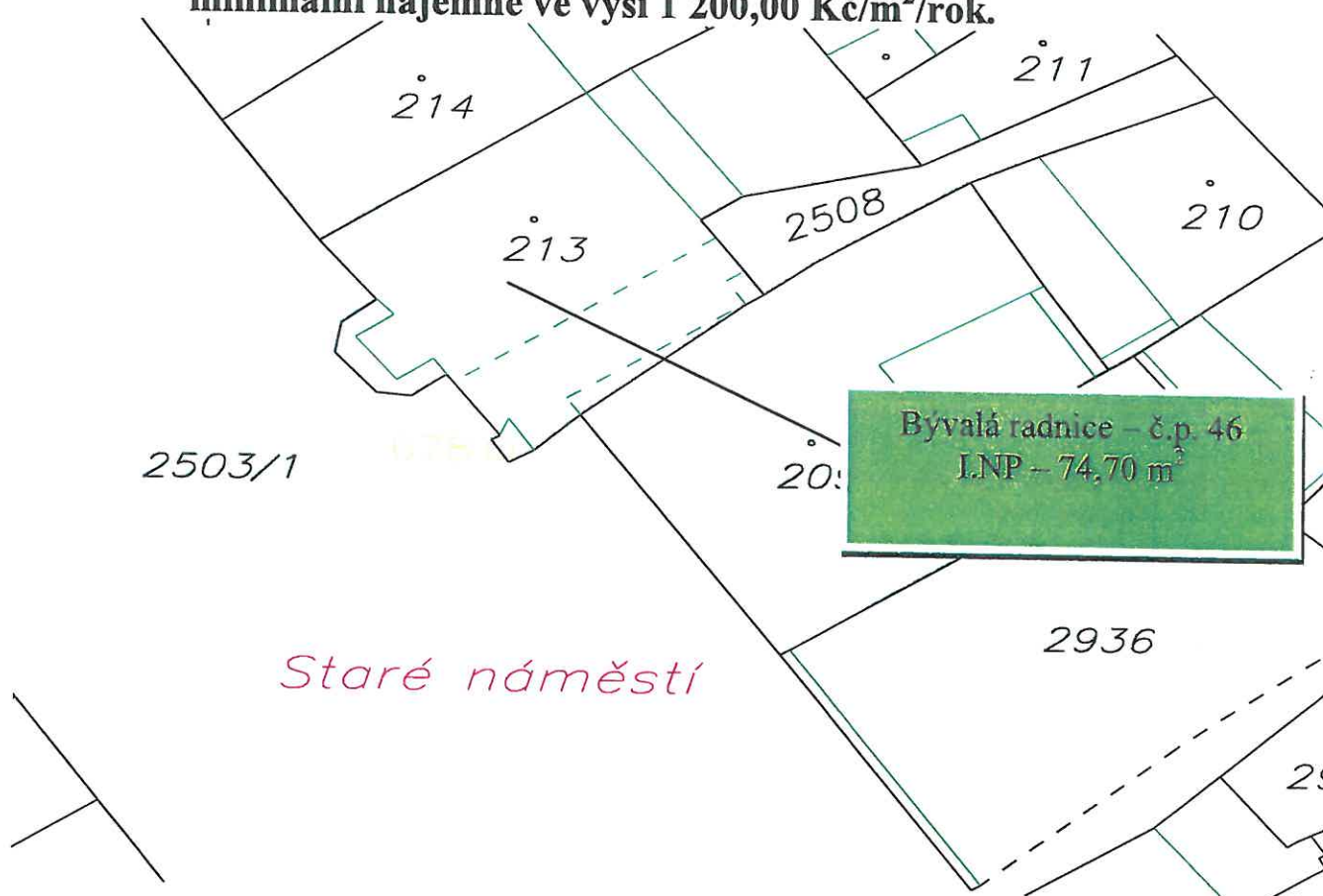
OZNÁMENÍ

Město Ostrov
zastoupené starostou města
oznamuje

záměr Města Ostrov

PRONAJMOUT

prostor určený k podnikání o výměře 74,70 m²
provozní plochy v I. NP budovy č. p. 46, která je součástí pozemku
st. p. č. 213, k. ú. Ostrov nad Ohří, Ostrov, Staré nám., za
minimální nájemné ve výši 1 200,00 Kč/m²/rok.



Žádost o pronájem prostoru určeného k podnikání podávejte v zalepené obálce
s výrazným označením v levém horním rohu

**„Prostor o celkové výměře 74,70 m² v I. NP budovy č. p. 46, která
je součástí pozemku st. p. č. 213, k. ú. Ostrov nad Ohří –
NEOTVÍRAT“**

