



ČJ.: MUKK/7443/2014
SP. ZN.: OTÚ-MAJ/ 116/2013/Wo - 5685
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.: 35-1725441/0100, VS 31169, SS 5685
(jako pronajímatel) na straně jedné

2. Mgr. Pavel Neprášek, podnikatel

Místo podnikání: [REDACTED]

(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

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1340 v Kadani, ul. Golovinova, stojící na parcele č. 1774/1 .

II.

Předmět a účel nájmu

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část nebytových prostor v budově uvedené v čl. I. této smlouvy. Jedná se o nebytové prostory umístěné v 1. PP o celkové výměře podlahové plochy 302,20 m² . Jedná se o 6 místností (včetně soc. zázemí) a to : skladovací hala o vým. 231,0 m², sklad o vým. 24,4 m², vstupní hala o vým. 24,1 m², zázemí – šatna o vým. 17,7 m² a sociální zařízení o vým. 3.2 a 1.8 m²) . Jedná se o prostory se samostatným vstupem ze strany objektu Specifikace pronajímaných nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 této nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. Nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy jsou pronajímány za účelem využití prostor jako sklad - zázemí a skladovací prostory pro prodejnu NEVIX Cyklosport.



III.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté nebytové prostory touto smlouvou činí **150,- Kč/m2/rok, tj. celkem 45 330,- Kč ročně.**
2. Nájemce se zavazuje, že nájemné bude hradit čtvrtletně předem ve výši **11 332,50 Kč** (slovy: jedenáctisícitřicetdvěkorunčeské 50/100) vždy nejpozději do **15.kalendářního dne prvního měsíce** příslušného čtvrtletí.
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú. :19 - 1725441/0100, VS 31169, SS 5685
Okamžikem plnění je datum odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.
Nájemné za období od 01.03.2014 do 31.03.2014 činí **3 777,50 Kč** (slovy: třítisíc sedm set sedm desát sedm korunčeských 50/100) bude nájemcem uhrazeno nejpozději do 31.03.2014 způsobem uvedeným v předchozím odstavci tohoto ustanovení.

IV.

Úhrada za služby související s nájmem

1. Náklady související s **dodávkami elektrické energie a odvozem odpadků** si nájemce radí sám na základě samostatně uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb
2. Oběma smluvními stranami bylo dohodnuto, že nájemce bude kromě nájemného hradit pronajímateli :
Vodné a stočné:
Roční zúčtovatelná zálohová částka činí **2 400,- Kč (vč. DPH).**
Platba bude hrazena čtvrtletně předem ve výši **600,- Kč** vždy současně s čtvrtletní platbou nájemného daného roku.
Uvedená výše platby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. III., bod. 2, odst. 2., této smlouvy .
Náklady ve výši dle skutečné spotřeby budou přeúčtovány pronajímatelem nájemci 1x ročně, vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele SČVK a.s. pronajímatelem.
Pronajímatel je povinen zaslat toto přeúčtování nájemci do 90 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele. Přeúčtování bude mít náležitosti daňového dokladu, dále musí přeúčtování obsahovat počáteční a konečný stav měřidla za účtované období a bude splatné 30 dnů ode dne doručení nájemci.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s účinností od 01.03. 2014.**



MUKKX009BTL3

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemci ve stavu, který je způsobilý k užívání podle této smlouvy, což nájemce jejím podpisem stvrzuje.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí výzvě oznámené nájemci, provést kontrolu způsobu užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen zajistit po dobu trvání této smlouvy nájemci nerušené užívání pronajatých prostor.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor do výše **10 000,- Kč** u každého jednotlivého případu (zejména pak provádět jejich pravidelný úklid, malování apod.).
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž předpokládaná výše přesáhne částku 10.000,- Kč u každého jednotlivého případu. Opravy do výše této částky bude hradit nájemce v rámci obvyklé údržby pronajatých prostor.
3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu další osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemci výpověď.
Nájemce je povinen do smlouvy o podnájmu zahrnout práva a povinnosti, které jsou touto smlouvou stanoveny nájemci a předložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
4. 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. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen pojistit vnitřní zařízení pronajatého prostoru, které je v jeho vlastnictví. Pojištění budovy čp.1340 má zabezpečené pronajímatel.
6. Nájemce je povinen provádět úklid vstupních prostor (hlavní přístupové schodiště a prostor před vstupními dveřmi do pronajatých prostor), sloužících k přístupu k pronajatému prostoru dle potřeby s ohledem na klimatické podmínky.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k vodoměrům umístěných (skladovací hala) v pronajatém nebytovém prostoru.

8. 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. Je též povinen zajistit obsluhu těchto zařízení pouze kvalifikovanými pracovníky dle příslušných předpisů a norem. Povinností je také zajistit servis, údržbu a opravy těchto zařízení pouze pracovníky s oprávněním tyto činnosti provádět.
9. Nájemce je dále povinen 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).

VIII.

Skončení nájmu

Tato smlouva může být ukončena:

1. Dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem podle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.
2. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, kde výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců.
3. 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 a záloh za služby dle čl. III a IV této smlouvy o více než jeden měsíc a dále porušení povinností uvedených v čl. VII, bod č. 1 až 4 a 6 až 9 této smlouvy. Výpovědní doba pro případy uvedené v tomto odstavci činí 3 měsíce.
4. Výpovědní doby 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 na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy se za doručení považuje desátý kalendářní den ode dne jejího odeslání.

IX.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k event. úpravám výloh pronajatých prostor (výlep plakátů, vývěsních štítů apod.). Pro případ porušení této povinnosti ze strany nájemce byla dohodnuta výše smluvní pokuty, která činí 10.000,- Kč, za každé jednotlivé porušení. V případě uzavření smlouvy o



podnájmu mezi nájemcem a třetí osobou je povinností nájemce povinnost uvedenou v předchozí větě zahrnout do textu uzavřené smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti nájemcem byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.

2. Účastníky této smlouvy bylo dále dohodnuto, že případné stavební úpravy provedené nájemcem dle této smlouvy se souhlasem pronajímatele budou hrazeny nájemcem bez případného finančního vyrovnání po skončení nájmu.

X.

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 dnem **01.03. 2014.**
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. 905 dne 24.10.2013. Zveřejněn dne 30.10.2013 a sejmuto dne 27.11.2013. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města Kadaně dne 28.11.2013 usn. RM č. 985/2013 a dále v souladu s usn. RM č. 1101/2013 ze dne 12.12.2013.

V Kadani dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Za Město Kadaň
PaedDr. Jiří K u l h á n e k
starosta města

.....
Mgr. Pavel Neprášek