

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(evidenční č. P30006/RaSMM/2014)

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a následujících občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

1. Město Kraslice, IČO: 00259438

se sídlem Nám. 28. října 1438, 358 20 Kraslice

jednající starostou p. **Romanem Kotilínkem**

bankovní spojení: [REDAKCE]

č.ú. [REDAKCE]

dále jen *pronajímatel*,

a

2. Haeseler Kabeltechnik s. r. o., IČO: 03311465

společnost zapsána u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložce 30092

se sídlem Plzeň, Přemyslova 132/23, Jižní Předměstí, PSČ 301 00

jednající svoji jednatelkou Petra Annett Haeseler

dále jen *nájemce*.

I.

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 1308 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 226 m², jejíž součástí je stavba, budova s č.p. 1114 v ulici B. Smetany, vše v katastrálním území a obci Kraslice (dále jen „předmět nájmu“).

1.2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu si před uzavřením smlouvy osobně prohlédl a předmět nájmu do nájmu bez výhrad přejímá. O převzetí předmětu nájmem bude pořízen písemný protokol a fotodokumentace.

II.

Účel nájmu

2.1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu **za účelem podnikání - montáže kabelových svazků**.

2.2. V případě, že nájemce bude chtít v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, musí požádat předem o písemný souhlas pronajímatele.

III. Doba nájmu a skončení nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
- 3.2. Tato smlouva může být smluvními stranami ukončena způsoby uvedenými v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), v platném znění, tedy:
- dohodou smluvních stran v písemné formě.
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce. V takovémto případě má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že je opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor, v takovém případě jej pronajímatel vyzve, aby předmět nájmu 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 výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
 - porušením povinností vyplývajících z nájemního vztahu zvláště závažným způsobem jednou ze stran s tím, že tímto jednáním působí tato strana značnou újmu druhé straně. V takovém případě má dotčená strana právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby.
 - výpovědí i bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě 6 měsíců počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba 3 měsíce; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
- 3.3. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V souladu s ustanovením § 573 OZ se má za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
- 3.4. Skončí-li nájem, je nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při skončení nájmu bude proveden protokolární zápis o předání předmětu nájmu pronajímateli a pořízena fotodokumentace. Poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází, které bylo způsobeno činností nájemce nebo třetích osob v souvislosti s účelem nájmu, je povinen nájemce odstranit na své náklady.
- 3.5. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

IV. Nájemné a služby

4.1. Účastníci sjednávají měsíční nájemné za celý předmět nájmu ve výši **Kč 13.000,- + příslušná DPH** (slovy třináct tisíc korun českých + příslušná DPH).

4.2. Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této výše inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení České národní banky a Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel nájemci měsíční výši nájemného s tím, že případný nedoplatek za uplynulé měsíce příslušného roku nájemce doplatí pronajímateli v prvním platebním termínu pro následující splátku nájemného.

4.3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvené nájemné pravidelně měsíčně, a to na základě platebního kalendáře.

Každá jednotlivá splátka nájemného je nájemcem zaplacená řádně a včas, pokud je nejdéle v den její splatnosti odepsána v celé výši z bankovního účtu nájemce, což je povinen nájemce v případě prodlení s úhradou nájemného na požádání neprodleně pronajímateli doložit potvrzením banky, event. výpisem z účtu, na jehož vrub byla platba provedena.

4.4. Nájemce si zabezpečí dodávku tepla, elektrické energie a vody do předmětu nájmu sám, na základě smluv uzavřených přímo s dodavateli jednotlivých energií a služeb.

4.5. Pro případ prodlení s placením nájmu, záloh na služby anebo vyúčtování nedoplatku služeb sjednávají smluvní strany podle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V.

Technické zhodnocení předmětu nájmu a stavební úpravy

5.1. Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vždy na své náklady a v souladu s platnými právními předpisy; nájemce je povinen opatřit si k jejich provedení veškerá potřebná povolení.

5.2. V případě nutnosti rekolaudace předmětu nájmu je povinen nájemce toto bez zbytečného odkladu zajistit na svůj náklad.

VI.

Obsah smlouvy

6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému v této nájemní smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

6.2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy nájemcem nejpozději ke dni 20.11.2014. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy a úpravy podléhající stavebnímu povolení.

6.3. Opravy předmětu nájmu většího rozsahu (tj. zejména opravy stavebního charakteru zasahující do jeho podstaty) bude zajišťovat pronajímatel, a to tak, aby docházelo k co nejmenšímu rušení činnosti nájemce. Nájemce je oprávněn odmítnou provedení oprav ze strany pronajímatele jen ze závažných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.4. Opravy menšího rozsahu (tj. zejména opravy či výměny těch součástí předmětu nájmu, které jsou spotřebního charakteru, avšak nejsou pevně spojeny s budovou, resp. se obvykle krátkodobějším užíváním spotřebují či výrazněji opotřebují) a obvyklou údržbu (jako např. malování, čištění podlahových krytin, výměnu žárovek, zářivek, apod.) bude zajišťovat na své náklady nájemce.

6.5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a obvyklé údržby předmětu nájmu, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.

6.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec oprav obvyklých, které má plně nebo částečně podle této smlouvy nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Nesplní-li pronajímatel svoji zákonnou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání pronajatých prostor, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře svépomocí a požadovat písemně od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Pronajímatel není povinen hradit nájemci náklady, které mu nájemce neprokázal či u nichž nebyla prokázána účelnost využití.

6.7. Náklady na odstranění vady, na jejichž úhradu vznikl nájemci podle této smlouvy nárok, uhradí pronajímatel nájemci bezhotovostně na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného nájemcem. Pokud se bude jednat o zdanitelné plnění, uhradí pronajímatel nájemci vedle nákladů i daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Součástí faktury bude i přesná specifikace nákladů, které byly vynaloženy na odstranění vady. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může úhradu těchto nákladů provést zápočtem nájemcovy pohledávky za pronajímatelem z titulu práva na náhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění vady předmětu nájmu proti pronajímatelově pohledávce nebo pohledávkám za nájemcem z titulu práva na úhradu nájemného podle této smlouvy.

6.8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že bude-li částka nájemcem účelně vynaložených nákladů na odstranění vady převyšovat částku sjednaného nájemného za jeden měsíc, pak nájemce je odchýlně od ustanovení § 2208 odst. 2 OZ i v takovém případě oprávněn tuto svou pohledávku započíst v celé výši. Nebude-li jedna platba nájemného dle této smlouvy dostačující k úhradě celé částky nájemcem účelně vynaložených nákladů na odstranění vady předmětu nájmu, náleží nájemci právo postupně započítávat i jednotlivé části své pohledávky vůči následně vzniklým

a splatným pohledávkám pronajímatele za nájemcem na úhradu nájemného, a to do doby, než pohledávka nájemce tímto způsobem postupně zcela zanikne.

6.9. Ujednáním o způsobu náhradního provedení (na místo provedení opravy Pronajímatelem) a ujednáním o způsobu náhrady vynaložených nákladů nejsou dotčena práva nájemce na přiměřenou slevu z nájemného, právo na prominutí nájemného a právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby podle § 2208 OZ.

6.10. Veškeré nájemcem požadované nebo pro v budoucnu zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj nějak odlišují, jdou na náklady nájemce a vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.

6.11. Změny resp. vylepšení předmětu nájmu na přání pronajímatele zajistí pronajímatel na vlastní náklady, pokud nebude výslovně písemně dohodnuto jinak. Nájemce je v tomto případě povinen po předchozím písemném oznámení alespoň deset dní předem – pokud se nejedná o havárii – zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu za účelem provedení příslušných prací, a to pouze v nezbytném rozsahu a se zohledněním pracovního procesu nájemce.

6.12. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat za nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v písemně nejpozději deset dní před termínem plánované kontroly. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu osoby oprávněné jednat za nájemce, jestliže to vyžaduje havarijní stav vzniklý náhle požárem či havárií vodovodu. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v pronajatých prostorách a sociálních zařízeních, dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a řídit se všemi v místě platnými vyhláškami a obecně závaznými předpisy, bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli vznik závad a umožnit mu jejich odstranění, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, je povinen chránit předmět nájmu před poškozením a zničením.

6.14. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájmu, aby bylo možno dosáhnout účel nájmu dle této nájemní smlouvy.

VII. Podnájem

7.1. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájemní třetí osobě jen s předchozím, výslovným, písemným souhlasem pronajímatele.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

8.1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

8.2. Účastníci se dohodli na tom, že písemnosti se mezi nimi doručují prostřednictvím pošty na adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy.

8.3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby ve smyslu ustanovení § 2203 OZ bylo nájemní právo nájemce k Předmětu nájmu zapsáno do příslušného veřejného seznamu. Náklady spojené se vkladem práva nájmu do katastru nemovitostí a se vkladem zániku takového práva, jakož i s případnými změnami tohoto zápisu, nese Nájemce.

8.4. V případě, nebude-li nájemní právo nájemce z jakéhokoli důvodu vloženo do příslušného veřejného seznamu, zavazuje se pronajímatel včas, nejpozději pět dní přede dnem uzavření příslušné převodní smlouvy, informovat nového vlastníka předmětu nájmu o existenci a obsahu této nájemní smlouvy; Pronajímatel potvrzuje, že si je vědom důležitosti splnění této povinnosti, protože v případě jejího nesplnění nájemci hrozí výpověď smlouvy ze strany nového pronajímatele v tříměsíční lhůtě podle § 2222 odst. 2 OZ, přičemž pro nového pronajímatele nemusí být za těchto okolností závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví; nesplnění této povinnosti s sebou nese odpovědnost za škodu a povinnost uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši představující šest měsíčních nájmuů dle této smlouvy.

8.5. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu stroj nebo jiné upevněné zařízení. Pronajímatel souhlasí s tím, že se tyto stroje nestanou součástí předmětu nájmu a dává tímto souhlas, aby ve veřejném seznamu byla zapsána výhrada, že stroj není jeho vlastnictvím.

8.6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Veškeré změny této nájemní smlouvy musí být učiněny formou oboustranně podepsaných písemných a vzestupně číslovaných dodatků. Jakákoliv odpověď strany, které byl návrh této smlouvy zaslán, obsahující ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 OZ dodatek nebo odchylku, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, a to i tehdy, když podstatně nemění její podmínky. Nabídku na uzavření smlouvy nelze uzavřít ani tak, že se adresát nabídky podle nabídky zachová. Možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, jakož i přijetí nabídky jiným způsobem předvídaným v § 1744 OZ, se vylučuje i pro případy uzavírání dodatků k této smlouvě.

8.7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemné dohody stran s projevy stran na jedné listině, přičemž smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 OZ výslovně vylučují možnost její změny nebo doplnění méně přísnou formou. Nejméně písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy, ukončení nájmu, jakož i pro vzdání se požadavku na písemnou formu. Za písemnou formu pro tento účel nebude považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

8.8. **Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 20.11.2014**, platnosti dnem podpisu oběma stranami. Pronajímatel podle § 41 odst. 1 zákona o obcích prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kraslice dne 1. 10. 2014 č. 2636/10/2014-RM/92, usnesením Rady města Kraslice dne 15. 10. 2014 č.

2684/10/2014-RM/95 a usnesením Rady města Kraslice dne 12.11.2014 č. 2/11/2014-RM/1

8.9. Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část bude neplatné, stane se neplatným, bude pravomocně shledáno neplatným soudem či jiným příslušným orgánem, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy. Smluvní strany sjednají taková ustanovení smlouvy, která budou co možná nejvíce odpovídat zamýšlenému účelu neplatného

8.10. Obsah této smlouvy, na němž se účastníci dohodli a s nímž jsou plně srozuměni, je vyjádřením jejich svobodné a vážné vůle, což dokládají svým podpisem pod tuto smlouvu.

Přílohy:

1. usnesení rady
2. výpočetní list nájemného

V Kraslicích dne 18.11.2014

V Kraslicích dne 20.11.2014

.....
Město Kraslice
Roman Kotlínek, starosta

.....
Haeseler Kabeltechnik s. r. o.,
Petra Annett Haeseler, jednatelka