

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

Město Varnsdorf

nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf, IČO 00261718
zastoupené starostou města ThMgr. Rolandem Sollochem
(dále jen „pronajímatel“)

a

Sociální podnik SIMEVA s.r.o., IČO 01999605

Jarní 898/52, 614 00 Brno-Maloměřice

uzavírají dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
v platném znění

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

čl. I.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 112 – zastavěné plochy a nádvoří o výměře 1394 m² s objektem občanské vybavenosti č.p. 1254, zapsaným v katastru nemovitostí na LV č. 2990 pro k.ú. a obec Varnsdorf.

čl. II.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a v souladu s usnesením Rady města Varnsdorf č. 226/2020 ze dne 14.05.2020 prostory v části 1. nadzemního podlaží o celkové výměře 121,3 m² za účelem zřízení a provozování sociálního podniku (sběrna šatstva, chráněné dílny a kancelářských prostor).
2. Uvedené nebytové prostory nájemce upraví vlastním nákladem podle podmínek sjednaných v této smlouvě ve zvláštních ujednáních tak, aby bylo stavební určení pronajatých prostor v souladu s účelem nájmu.
3. Smluvní strany se dohodly, že změnu užívání pronajatých prostor vyřídí na vlastní náklady nájemce.
4. Účelem nájmu je zřízení a provozování sociálního podniku (sběrna šatstva, chráněné dílny a kancelářských prostor) s tímto dispozičním řešením:

číslo místnosti	původní využití	výměra v m ²
2-01	čekárna	25,10
2-02	čekárna	30,60
2-03	ordinace	29,25
2-03a	šatna	11,55
2-04	WC	1,60
2-05	WC	1,60
2-06	předsíň WC	2,90
2-08	předsíň WC	1,80
2-09	WC	1,70
2-10	předsíň WC	1,80
2-11	WC	1,70
2-12	šatna	11,70

Celková plocha pronajatých prostor je **121,3 m²**.

čl. III.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 15. 07. 2020.

čl. IV.

Nájemné

1. Nájemné činí za plochu o celkové výměře 121,3 m² 500,- Kč/m²/rok, tj. celkem 60 650,-Kč/rok.
 2. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem.
 3. Nájemné v celkové výši 60 650,- Kč/rok je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 5 054,17Kč, splatných vždy k 10. dni příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [redacted] účtu [redacted].
 4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za službyposkytované v souvislosti s nájmem ode dne 01. 08. 2020.
 5. Nájemce je dále povinen samostatně hradit veškeré náklady spojené s užíváním pronajatých prostor dle skutečné spotřeby nájemce. Pro určení skutečné spotřeby energií je nájemce povinen vlastním nákladem zajistit instalaci poměrových měřidel. Správou objektu a zprostředkováním služeb spojených s užíváním pronajatých prostor je pověřena a.s. Regia Varnsdorf, se sídlem Kmochova 2136 ve Varnsdorfu (dále jen „správce“).
Poměrnou část ceny služeb bude nájemce hradit formou měsíční zálohy, jejíž výši určí správce. Splatnost je vždy k 10. dni příslušného měsíce.
Zálohy na služby bude nájemce hradit přímo na účet správce vedený u [redacted].
- Vyúčtování záloh provede správce za účetní období jeden kalendářní rok nejpozději do 30. 6. roku následujícího. Nájemce se zavazuje uhradit vyúčtování služeb

souvisejících s užíváním pronajatých prostor do 15 dnů po doručení vyúčtování. Vyúčtování služeb se v případě nepřevzetí doporučené zásilky považuje za doručené 10. den po odeslání poštou.

6. Při prodlení s placením nájemného a úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,04 % z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. V.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu. Pronajímatel a správce jsou oprávněni požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu, min. 3 pracovní dny předem.
2. Nájemce bere na vědomí, že nebytové prostory v rozsahu této nájemní smlouvy má pronajaty dočasně, a to do doby rekonstrukce objektu. Zároveň bere na vědomí, že pronajímatel v brzké době zahájí kroky vedoucí ke zpracování kompletní projektové dokumentace na generální rekonstrukci objektu a je povinen umožnit pronajímateli a zhotoviteli projektové dokumentace vstup do objektu a provádění souvisejících prací (zaměření objektu, průzkumy, sondy). Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu, min. 3 pracovní dny předem.
3. Nájemce dále hradí náklady pronajímatelem povolených stavebních úprav pronajatých prostor nutných pro jejich užívání ke smlouvenému účelu, veškeré náklady s běžným udržováním a opravami.
4. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončením nájmu.

čl. VI.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr zaniká písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Pro účely výpovědi je sjednána výpovědní lhůta 3měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

čl. VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tím znám stav pronajímaných prostor.
2. Nájemce upraví zcela vlastním nákladem pronajaté prostory ke smluvenému účelu.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních prostředků na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
5. Pojištění majetku nájemce, který je umístěn v pronajatém prostoru, hradí, popř. inkasuje nájemce. Za věci vnesené a odložené nese odpovědnost nájemce.
6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech dodržovat obecně závazné předpisy technické, hygienické, bezpečnostní, protipožární popř. jiné vztahující se k předmětu a účelu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje provádět úklid a udržovat čistotu přístupových cest k pronajatým prostorům, jakož i přístupu vně objektu.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Ve Varnsdorfu dne 14.07.2020

pronajímatel
ThMgr. Roland Solloch
starosta města Varnsdorf

nájemce
Ing. Marek Juha
SIMEVA s.r.o.