

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

SMLUVNÍ STRANY:

- 1. Pronajímatel:** CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.
 se sídlem: Křižíkova 1098/6, 430 01 Chomutov
 zastoupena: Janou Vaňhovou, předsedou představenstva
 jednající: Jaroslavem Schindlerem, ředitelem společnosti
 IČ: 27341313
 DIČ: CZ27341313
 bankovní spojení: KB a.s., pobočka Chomutov
 číslo účtu: 2103480237/0100
 zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíle B, vložce 1838
 (dále také jen „pronajímatel“)
- a
- 2. Nájemce:** Jan FEJFER
 se sídlem: Vršovců 985/9, 430 01 Chomutov
 IČ: 12067636
 DIČ: CZ 6110290483
 bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Chomutov
 číslo účtu: ██████████
 (dále také jen „nájemce“)

uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytového prostoru v budově č.p. 13, na pozemku parc. č. 64, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 12523, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, katastrální území: Chomutov I., nacházejícího se na nám. 1.máje v Chomutově.

V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 50,21 m², (dále také jen „**prostor sloužící k podnikání**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu dle této smlouvy.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání dle článku I. odst. 1. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „**předmět nájmu**“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do nemovitosti.

71

3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s článkem V. této smlouvy.
5. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepiší smluvní strany protokol.

Článek III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon následující činnosti: prodejna lahůdek a cukrovinek.
Předmětem podnikání nájemce je: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí rovněž, jde-li o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **15.1.2015** na dobu neurčitou.
2. Nájem končí dle ujednání smluvních stran:
 - a) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele dle ustanovení § 2312 občanského zákoníku, v platném znění,
 - b) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
 - c) odstoupením od smlouvy dle ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku, v platném znění,
 - d) smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem,
 - e) zánikem předmětu nájmu.
2. V případě skončení nájmu výpovědí platí ustanovení § 2310 občanského zákoníku, v platném znění, dle něhož výpovědní doba je tříměsíční. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
3. Vznesení námitek smluvních stran proti výpovědi nájmu se řídí ustanovením § 2314 občanského zákoníku, v platném znění.

Článek V.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši:

6.025,- Kč měsíčně,
tj. celkem 72.300,- Kč ročně.
2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „zálohy na služby“), a to ve výši:
 - 300,- Kč za vodné a stočné,
 - 12,- Kč za servis měřicí techniky,
 - 10,- Kč za vybavení

celkem měsíčně **6.347,- Kč**, a to vždy spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas, na jeho účet č.: 2103480237/0100, var. symbol: 00130302, v termínu do 25-tého dne v měsíci, za který se platí nájemné. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nejpozději do pěti dnů po jeho splatnosti, se zohledněním pravidel pro platby u nájemce, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení, a to ve výši stanovené platným právním předpisem (viz nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Nezaplatí-li nájemce zálohu na služby nejpozději do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, a to ve výši stanovené platným právním předpisem (viz zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty).

5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. března každého roku. V tomto oznámení bude nájemci oznámena výše inflace za předcházející rok a současně mu bude oznámeno, o jakou část se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh na služby v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) služeb zvýší zálohy, které je tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel, jakožto vlastník předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí změnu výše měsíčních záloh nájemci písemně, a to bez zbytečného odkladu od vzniku či změny uvedených skutečností rozhodných pro určení výše záloh na služby.

7. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy složit pronajímateli kauci ve výši 18.075,60 Kč (slovy: osmnácttisícsemdesát pět korun českých) na účet pronajímatele č.: 2103480237/0100, variabilní symbol: 00130302, specifický symbol: 32570. Kauce představuje trojnásobek měsíčního nájemného. Kauce bude nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli. V případě, že bude nájemce nájemné dlužit nebo způsobí na pronajímaném předmětu nájmu škodu, má pronajímatel právo uspokojit svoji pohledávku ze složené kauce.

8. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci v termínu určeném příslušnou vyhláškou a v určené lhůtě bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž

cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku ve výši **10.000,- Kč**; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;

- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jedině tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši, přičemž tato dohoda musí mít písemnou formu; pokud náklady na úpravu (změnu) předmětu nájmu učiněné nájemcem přesáhnou částku 100.000,- Kč, nechá pronajímatel na náklady nájemce vypracovat znalecký posudek, jímž bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku (předmětu nájmu) pronajímatele; pronajímatel následně uhradí nájemci náklady za zhodnocení nebytového prostoru na základě tohoto znaleckého posudku;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají z úpravy dle platného právní úpravy dané zákonem o požární ochraně a prováděcími předpisy;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám realizovaným se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak (uvedené se týká rovněž povinnosti odstranění osazení názvu předmětu nájmu dle odstavce 4. tohoto článku); nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením pronajímateli smluvní pokutu ve výši **4 %** měsíčního nájemného, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený dle článku V. odst. 3. této smlouvy.
- j) třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy; pokud činností nájemce vzniká odpad kategorie N – nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je nájemce povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle platného zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu;
- k) plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajímaného nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) informovat včas nájemce o změně účtu pro placení nájemného a nákladů za služby.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmětný pronajímaný nebytový prostor je pojištěn v rámci pojištění celé nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.

4. Nájemce je oprávněn u vchodu do budovy, v níž se nachází pronajatý nebytový prostor, osadit svůj název jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí žádosti nájemce bude snímek se zakreslením a přesnou specifikací velikosti předmětné informativní tabule. V případě, že se bude jednat o informační, reklamní nebo propagační zařízení o ploše větší 0,6 m², která jsou umístěna na

pozemku nebo stavbě a jsou viditelná z veřejných prostorů, vyžaduje se pro jeho umístění ohlášení stavebního úřadu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení


1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
2. Tato smlouva je uzavřena na základě a v mezích usnesení představenstva společnosti č. 752/14, ze dne 22.12.2014.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle čl. IV. odst. 1 a je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
4. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově, dne ...12.01.2015

V Chomutově, dne 12.01.2015

Pronajímatel:

Nájemce:

 **CHOMUTOVSKÁ
BYTOVÁ a.s.**
v 1098/6, 430 01 Chomutov
IČ: CZ27341319

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.,
v zastoupení Jaroslav Schindler,
ředitel společnosti

Jan Fejfe

Přílohy smlouvy:

1. Evidenční list k předmětu nájmu
2. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu



11/11/11

11/11/11