

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: Křížkova 1098/6, 430 01 Chomutov
 zastoupena: Bc. Soňou Skalickou, pověřenou řízením 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: 43001 Chomutov, Vršovců 985/9
 IČ: 12067636
 DIČ: CZ6110290483
 bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Chomutov
 číslo účtu: XXXXXXXXXX
 (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. 4090, na pozemku parc. č. 2583, 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., nacházejících se na adrese: Palackého, Chomutov.

V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 71 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 vázící 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.

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 sepíše smluvní strany protokol.

Článek III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon následující činnosti: provoz prodejny pekařských výrobků a lahůdek.
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 **1.6.2016** 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 výpověď 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 **7.100,- Kč měsíčně od 1.7.2016, tj. celkem 85.200,- 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:
 - 200,- Kč za vodné a stočné,
 - 3.000,- Kč za teplo,
 - 240,- Kč za teplou vodu,
 - 44,- Kč za paušál servis měřicí techniky,
 - 20,- Kč za splašky,

celkem měsíčně **10.604,- 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: **40900301**, 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, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši, která bude stanovena právním předpisem. Pokud nebude ke dni vzniku nájemního vztahu právní předpis vydán, pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení. 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. 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) užívat pronajaté nebytové prostory a společné prostory domu řádně a v souladu s touto nájemní smlouvou a Domovním řádem, který obsahuje rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy; nedodržování Domovního řádu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy, bude považováno za závažný důvod pro vypovězení nájmu;
- d) 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;
- e) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
- f) 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;

- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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. 4. této smlouvy.
- k) 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;
- l) 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 vstoupit 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. 184/16, ze dne 13.4.2016.
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 -8. 06. 2016

Pronajímatel:

**CHOMUTOVSKÁ
BYTOVÁ a.s.**
vln 1698/6, 430 01 Chomutov
DIČ: CZ27901913

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.,
v zastoupení Bc. Soňa Skalická,
pověřená řízením společnosti

V Chomutově, dne -8. 06. 2016

Nájemce:

Přílohy smlouvy:

1. Domovní řád – Zásady pro užívání bytů a prostor sloužících k podnikání v domech v majetku a ve správě společnosti Chomutovská bytová a.s.
2. Evidenční list k předmětu nájmu
3. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

Handwritten notes on the left side of the page, possibly a list or a set of instructions.

Handwritten notes in the center of the page, including a small diagram or table.

Handwritten notes on the right side of the page, possibly a list or a set of instructions.