

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání,

kteřou dnešního dne uzavřely smluvní strany

Pronajímatel:

Technické služby města Blatné s.r.o., IČ 632 50 748, sídlo tř. T.G. Masatyka 322, 388 01 Blatná, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 5244, zastoupená jednatelem Ing. Pavlem Srbem, nar. 18. září 1963, Strakonice, Mírová 774, PSČ 38601

Nájemce:

La Boca s.r.o., IČ 040 46 943, sídlo Tererova 1356/6, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241659, zastoupena jednatelem Jiřím Zájedou, nar. 31. května 1981, bytem Brigádnická 827, 388 01 Blatná

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za podmínek stanovených níže.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 2110, jejíž součástí je stavba Blatná č.p. 59 (stavba občanského vybavení), ulice Rígrova – vše v k.ú. a obci Blatná, okr. Strakonice. Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. 4337.
2. Pronajímatel pronajímá ve druhém nadzemním podlaží výše uvedené stavby nebytové prostory situované vlevo od hlavního schodiště o podlahové ploše 35,6 m² (viz Příloha č.1 této smlouvy - červeně ohraničený náčrtek) k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen pronajímatelem s obsahem průkazu energetické náročnosti budovy Blatná č.p. 59, ulice Rígrova, jehož kopie první strany je Přílohou č. 2 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti – s využitím předmětu nájmu jako kancelářských prostor.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel. Nedodržení tohoto závazku se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **15.2. 2017 do 28.2. 2018**.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebude-li později dohodnuto jinak. V případě, že bude nájemce řádně plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy a bude mít zájem o prodloužení nájmu, požádá o to písemně pronajímatele nejpozději dva měsíce před ukončením nájmu.

V. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Nájemné činí **2.000,- Kč** (Dvatisícekorunčeských) za každý měsíc, bez 21% DPH.
2. Náklady za služby (topení, odběr vody a odvádění odpadních vod) činí v dohodnuté celkové výši **479,34 Kč** (čtyřistasedmdesátdevětkorunčeských a 34/100 Kč) za každý měsíc bez 21% DPH.
3. Celková částka za nájemné a náklady za služby činí 2.479,34 Kč a 21% DPH ve výši 520,66 Kč za každý měsíc, což v úhrnu činí **3.000,-Kč** (Třítisícekorunčeských) za každý měsíc.
4. Nájemce je povinen uhradit nájemné a náklady za služby v poměrné výši **1.393,-Kč** za měsíc únor 2017 nejpozději do pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy a za další měsíce vždy nejpozději do 25. dne předchozího měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. **11437291/0100**, pod variabilním symbolem č. **04046943**.
5. Pronajímatel zajistí nájemci rovněž dodávku el. energie. Záloha na dodávku el. energie činí **300,- Kč** (Třístakorunčeských) měsíčně a je splatná spolu s nájemným počínaje měsícem březnem 2017. Pronajímatel je povinen nejpozději do 1 měsíce od konečného vyúčtování dodavatele el. energie provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na odběr el. energie a ceny za skutečně odebranou el. energii. Strany jsou povinny případný přeplatek či nedoplatek vyrovnat nejpozději do 15 dnů po doručení vyúčtování.
6. V případě prodloužení s platbami nájmu, nákladů na služby, či záloh na odebranou el. energii, je nájemce povinen hradit smluvní pokutu 0,2% z dlužné částky za každý den prodloužení, když tato smluvní pokuta je splatná na vyzvání.
7. Nájemce si na své náklady rovněž zajistí další služby spojené s nájmem, zejména odvoz odpadu apod.

VI. Jistota

1. Před podpisem této smlouvy uhradil nájemce pronajímateli jistotu (kauci) ve výši **6.000,- Kč** (Šesttisícekorunčeských). Pronajímatel to svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Při skončení nájmu pronajímatel nájemci jistotu vrátí ve stejné výši.
2. V případě neplacení nájmu či služeb nebo v případě způsobení škody nájemcem je však pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen jistotu doplnit do původní výše.

VII. Firemní štít

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s tím, aby opatřil nemovitost, ve které se nalézá prostor sloužící k podnikání, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními.
2. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
3. Při porušení povinnosti uvedené v bodě 2. je povinen zaplatit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (Pětsetkorunčeských) za každý den prodloužení se splněním povinnosti.

VIII. Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za porušení nájemcových povinností zvláště závažným

- způsobem. Za porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli navíc smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč (Třítisícekorunčeských).
- Po předchozím písemném souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu předmětu nájmu. K odchýlnému ujednání se nepřihlíží.
 - Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

IX. Změna vlastnictví

- Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- Pronajímatel je povinen informovat případného zájemce o koupi předmětu nájmu či jeho kupce o skutečnosti, že je tento pronajat a seznámit ho s obsahem této smlouvy.

X. Skončení nájmu

- Nájem může být ukončen zejména na základě výpovědi, skončením doby nájmu, odstoupením ze zákonných důvodů nebo písemnou dohodou smluvních stran.
- Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím doby nájmu z důvodů uvedených v ust. § 2308 obč. zák., přičemž musí ve výpovědi uvést výpovědní důvod, jinak je neplatná.
- Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím doby nájmu z důvodů uvedených v ust. § 2309 obč. zák., přičemž musí ve výpovědi uvést výpovědní důvod, jinak je neplatná.
- Výpověď nájmu musí být učiněna písemnou formou a musí dojít druhé straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li je včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

XI. Předání předmětu nájmu

- Předmět nájmu bude předán nájemci nejpozději v den podpisu této smlouvy.
- Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.
- O předání předmětu nájmu nájemci bude smluvními stranami sepsán předávací protokol (Příloha č. 3 této smlouvy), ve kterém bude zachycen
 - stav pronajímaného prostoru v okamžiku předání
 - počet předávaných klíčů
- Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy končí nájem.
- Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu a vrácení klíčů.

6. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.
7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na jakékoliv vložené investice do předmětu nájmu ani si je nemůže započíst proti nájemnému.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
10. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dostatečně přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

XII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro který byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu (ke které není povinen nájemce) a jeho nezbytné opravy
 - umožnit nájemci přístup a příjezd k předmětu nájmu
- Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

2. Nájemce je povinen

- užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a služby dle této smlouvy
- dodržovat veškeré bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit z toho titulu případné sankce udělené příslušnými orgány
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho úklid
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji po pečlivém užívání věci zjistit mohl
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení kontroly, potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- veškeré škody, které způsobí na věci sám nebo jiné osoby na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak
- pronajímatel seznámil nájemce se skutečností, že předmět nájmu je všeobecně pojištěn proti

požáru a jiným živelným pohromám. Nájemce nesmí v předmětu nájmu skladovat nebezpečné a výbušné látky.

3. Nájemce je oprávněn

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může používat věc jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle výše uvedeného žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo do 6 měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li nezbytná oprava (kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu a nájemce ji musí strpět, i když mu to způsobí obtíže nebo omezí užívání věci) vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžuje-li užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel nemá povinnost se s nájemcem při skončení nájmu vyrovnávat. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Vztah upravený touto smlouvou se v rozsahu, jež není výslovně upraven touto smlouvou, řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a dále zákonem č. 67/2013 Sb.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a že vyjadřuje jejich vůli, čemuž na důkaz připojují své podpisy.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tato smlouva obsahuje pět stran textu a je provedena ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom a jedno zůstane uloženo u RNDr. Petra Kerndla – realitní kancelář, B. Němcové 29, 388 01 Blatná.

V Blatné dne 8.2. 2017

TECHNICKÉ SLUŽBY
města **BLATNÉ s.r.o.**
Pronajímatel: T.G. MASARYKA 322, 388 01 BLATNÁ
tel./fax 383 422 541
IČO: 63250748 DIČ: CZ63250748

za Technické služby města Blatné s.r.o.
Ing. Pavel Srb

La Boca S.R.O.
Nájemce:
Tererova 1356/6, 149 00 Praha 4 - Chodov
IČO: 04046943 | DIČ: CZ 04046943
MS Praha E 241659

za La Boca s.r.o. Jiří Zájeda