

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), mezi

1. Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 01 Louny
vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka AXXI 215 ze dne
19.01.1991
IČ: 00265209
DIČ: CZ00265209
zastoupené starostou města **Mgr. Pavlem Jandou**
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. TOMÁŠ VERNER

nar. [REDAKCE] 89
se sídlem se sídlem Vlčí 123, 440 01, Louny
IČ: 04107713,
DIČ: CZ8909272933,
(dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strana“, nebo „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí: pozemku p. č. st. 102/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 217 m², na kterém stojí stavba Brloh č. p. 76, objekt občanské vybavenosti, která je jeho součástí, a dále pozemku p. č. 41, ostatní plocha, zeleň, o výměře 444 m², v obci Louny a katastrálním území Brloh, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Louny.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1., vyznačené v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále též „předmět nájmu“).
2. Nájemce tyto nemovité věci do nájmu přejímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Součástí sjednaného nájmu nejsou práva nájemce na zajištění dodávek elektřiny, tepelné energie, vody a odvádění odpadních vod, odvozu odpadu a provozu telefonní stanice pronajímatelem. Nájemce se zavazuje svým jménem na svůj náklad uzavřít s příslušnými smluvními partnery smlouvu o dodávce elektřiny a jiných služeb.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme předmět nájmu dnem započetí nájmu. O předání a převzetí sepíší smluvní strany protokol včetně stavů měřících zařízení ke dni předání a převzetí nemovitých věcí.

III.

Účel předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem zřízení skladu čerstvých potravin, ovoce a zeleniny, přičemž předmětem podnikání, které bude nájemce v prostorách v rámci tohoto účelu provozovat je: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento účel, způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru předmětu nájmu dle této smlouvy.

IV.

Zajištění údržby a oprav předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí řádného vlastníka, zajišťuje údržbu, opravy a rekonstrukce předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho technického stavu a k omezení jeho užitelnosti.
2. Nájemce se zavazuje za vlastní náklady k pravidelné údržbě k pozemku p. č. 41 v k. ú. Brloh, a to zejména:
 - a) seč, hrabání a odvoz trávy – 9 x ročně (duben – říjen),
 - b) jarní vyhrabávání listí – 1 x ročně (březen),
 - c) podzimní vyhrabávání listí – 2 x ročně (listopad – prosinec),
 - d) sběr odpadků – 1 x týdně (52 x ročně),
 - e) úklid psích exkrementů – 4 x ročně (prosinec – březen).
3. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly fyzického stavu a způsobu využití. Prohlídku předmětu nájmu provádí pronajímatel za účasti nájemce nejméně 1x ročně.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nájemce provede změnu předmětu nájmu, rozšíření, úpravu, opravu, údržbu nebo modernizaci předmětu nájmu, nemá při skončení nájmu právo na vyrovnání podle míry zhodnocení ani nárok na jakoukoli jinou náhradu za provedenou změnu předmětu nájmu nebo rozšíření, úpravu, opravu, údržbu nebo modernizaci předmětu nájmu, pokud se obě smluvní strany písemně nedohodnou jinak. ust. § 2220 odst. 1 věta druhá, část věty za středníkem se nepoužije. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí, aby vzniklý dlouhodobý nemovitý majetek nájemce odepisoval dle platného zákona.
5. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele provádět změny a úpravy na pronajatém majetku (stávajících nemovitých věcech), které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění. Pronajímatel pro tento případ nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku a dává nájemci souhlas, aby je zavedl do svého účetnictví, při skončení nájmu nájemce nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení ani nárok na jakoukoli jinou náhradu za provedenou změnu a úpravy předmětu nájmu, pokud se obě smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Technické zhodnocení pronajatého majetku je součástí vlastnictví pronajímatele a v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmu je oprávněn jej odepisovat nájemce.

V.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od **01.03.2021** do **31.12.2026**.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - c) výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - d) zánikem jedné ze smluvních stran bez právního nástupce.
3. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplně řádně a včas své povinnosti, zejména nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo užívá věc v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od doručení odstoupení předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.
4. Odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení na adresu sídla nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nebude uplatňovat náhradu ve smyslu § 2315 občanského zákoníku a že se toho nároku, pokud by mu vznikl, vzdává.
6. Ke dni ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a umožňujícím jeho další použití. Nebytové prostory používané nájemcem jako sklady, chodby, sociální zařízení apod. budou předány vybilené. Skladovací plochy budou ke dni ukončení nájmu vyklizeny.
7. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního nájemného za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná ode dne doručení výzvy na adresu sídla nájemce.

VI.

Výše nájemného, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za předmět nájmu celkové roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **120.000 Kč**. Nájemné za pronájem předmětu nájmu je osvobozeno od daně podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen uhradit celkové roční nájemné čtvrtletně: a to ve čtvrtletních splátkách vždy do posledního čtvrtletí, tj. k datu 31.03., 30.06., 30.09., 31.12., nejpozději do 30 dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni 01.01., 01.04., 01.07., 01.10., příslušného kalendářního roku, ve kterém povinnost úhrady nájemného vznikla, a to nejpozději do 15 dne příslušného kalendářního roku.
2. Každoročně bude nájemné pronajímatelem navýšeno maximálně o míru inflace (CPI) za předchozí kalendářní rok zveřejněnou ČSÚ, počínaje rokem 2022. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u [REDACTED], číslo účtu [REDACTED], variabilní symbol **2132392932**.
3. Nájemné pro období od **01.03.2021** do **31.12.2021** je stanovené dohodou smluvních stran ve výši **100.000 Kč**. Nájemné za pronájem předmětu nájmu je osvobozeno od daně podle

§ 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad s datem uskutečnitelného plnění za období měsíce březen ke dni **01.03.** příslušného kalendářního roku, ve kterém povinnost úhrady nájemného vznikla, a to nejpozději do 15 dne příslušného kalendářního roku. Splatnost tohoto nájemného je 30 dnů od vystavení daňového dokladu.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí nájemné do 5 dnů po sjednaném termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení. Tato smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy na adresu sídla nájemce.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s příslušnými platnými bezpečnostními, protipožárními a hygienickými předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, předpisy o ochraně majetku a zdraví osob v souladu s podmínkami rozhodnutí kompetentních správních orgánů.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu na vlastní náklady v řádném stavu a v čistotě, aby nedocházelo k poškození jak předmětu nájmu, tak pozemků okolních. Případné škody, vzniklé porušením této povinnosti, hradí v plné výši nájemce.
3. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady běžnou údržbu, drobné opravy včetně nátěrů okapů, zábradlí, mříží, úklid na přilehlém pozemku včetně schůdnosti přístupového chodníku.
4. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění. Za škodu způsobenou nájemce se považuje též škoda způsobená třetími osobami.
5. Nájemce není oprávněn bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele provádět změny na předmětu nájmu.
6. Užívat předmět nájmu k jinému účelu než uvedenému v této smlouvě je možné jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušných orgánů pronajímatele, přičemž tyto souhlasy musí nájemce získat předtím, než dojde ke změně užívání spočívající ve změně, rozšíření nebo zúžení účelu užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám, a to ani z části, nebo umožnit třetím jiné užívání předmětu nájmu nebo jeho části.
8. Za stav předmětu nájmu odpovídá nájemce.
9. Pro případ nesplnění povinností dle tohoto článku této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každé jednotlivé porušení zvlášť. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy na adresu nájemce.
10. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvních pokut dle této smlouvy není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody; § 2050 NOZ se tedy nepoužije.

VIII.

Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje dodržovat usnesení Rady města Loun č. 58/2004/2 ze dne 11.02.2004, tj. zákaz instalace výherních hracích přístrojů v tomto objektu.

2. Nájemce je povinen dodržovat určitá pravidla v rámci komunálního odpadu, separovaného odpadu, bioodpadu a kovu a to dle Zastupitelstva města Louny konané dne 27.02.2017 na základě § 17 odst. 2 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech), a podle § 10 písm. c) a d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku č. 4/2017.
3. Pronajímatel předal nájemci před uzavřením této nájemní smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy uvedené v čl. I. odst. 1. vypracovaný v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., v platném znění, a nájemce stvrzuje jeho řádné převzetí.
4. Nebude-li doručení písemností zasláných na základě této smlouvy vykázáno dříve, považují se tyto písemnosti za doručené 10. dnem následujícím po jejich odeslání druhé smluvní straně na adresu jejího sídla.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují a stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistuje žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této nájemní smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Městského úřadu Louny (www.mulouny.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
7. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním nájemní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené v § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění nájemní smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 NOZ, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správci registru smluv město Louny.
10. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

11. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění předmětu této smlouvy představuje po dobu nezbytně nutnou právní titul pro zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).



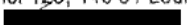
12. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 01.03.2021.

Doložka

Dle § 39 odst.1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č. 379/2020 ze dne 21.12.2020. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněný na úřední desce ode dne 25.06.2020 do dne 13.07.2020.

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

V Lounech dne 12. 01. 2021	V Lounech dne 16. 02. 2021
	 Tomáš Verner Vičí 123, 440 01 Louny 
Město Louny Mgr. Pavel Janda starosta „pronajímatel“	IČ: 04107713, DIČ: CZ8909272933 Verner Tomáš „nájemce“

