

ČJ.: MUKK/38062/2020

SP. ZN.: OTÚ-MAJ/ 65/2020/Wo - 6290

ZNAK.: spis. a skart. : 254.3.4 – V/5

S M L O U V A **o nájmu prostor sloužících podnikání**

Smluvní strany:

1. Město Kadaň,

Sídlo městského úřadu: Kadaň, Mírové nám. čp.1, 432 01 Kadaň,

Zastoupené: PaedDr. Jiří Kulhánkem, starostou města

IČ : 00261912 , DIČ : CZ00261912

bankovní spojení: KB, a. s., Praha, pobočka Kadaň

č. ú.: 19 -1725441/0100, VS 3116906290

(jako pronajímatel) na straně jedné

2. Ing. Gabriela ŠÁLKOVÁ, podnikatel

Adresa sídla: Poláky č.ev. 150, 438 01 CHbany

IČ: 86863622

(jako nájemce), na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Zákon) tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání za dále dohodnutých podmínek

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1 v Kadani, Mírové náměstí, stojící na par. č. 1 (budova městského úřadu)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část nebytových prostor v budově uvedené v čl. I. této smlouvy. Jedná se o nebytový prostor umístěný v 1. NP vpravo od hlavního vstupu s přístupem ze společné vstupní haly (1 místnost bez samostatného WC) o celkové výměře podlahové plochy 30 m². Specifikace pronajímaného nebytového prostoru je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nebytový prostor specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy je pronajímáný za účelem provozování prodejny květin (věnců, svícnů, dárkových předmětů).
3. Současně s pronájmem nebytového prostoru uvedeného v odstavci 1. tohoto ustanovení, je nájemci umožněno užívání společného WC umístěného ve stejném objektu čp. 1, avšak s přístupem z jiné části daného objektu, ul. J. Švermy.



III.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajatý nebytový prostor touto smlouvou činí **2 976,- Kč/měsíc** (slovy: dvatisíce devětset sedmdesát šest korun českých) **tj. 35 712,- Kč ročně** (slovy: třicetpět tisíc sedmset dvanáct korun českých).
2. Nájemce se zavazuje, že nájemné bude hradit měsíčně předem ve výši **2 976,- Kč** (slovy: dvatisíce devětset sedmdesát šest korun českých) vždy nejpozději do **15. kalendářního dne daného měsíce (počínaje 15.10.2020)**.
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú. :19 - 1725441/0100, VS 3116906290
Okamžikem plnění je datum odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

IV.

Úhrada za služby související s nájmem

1. Náklady související s **dodávkami elektrické energie odvozem odpadků** si nájemce hradí sám na základě samostatně uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb.
2. Oběma smluvními stranami bylo dohodnuto, že nájemce bude kromě nájemného hradit pronajímateli :
Vodné a stočné:
Platba ve výši 148,- Kč měsíčně bude hrazena měsíčně předem (počínaje říjnem 2020) vždy současně s měsíční platbou nájemného.
Uvedená výše platby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. III., bod. 2, odst. 2., této smlouvy .
(Vzhledem k tomu, že nelze měřit spotřebu studené vody, protože spotřeba je součástí celkové spotřeby za dům čp. 1, je částka za studenou vodu stanovena následovně.
Výpočet je dán Vyhláškou č. 48/2014 k zákonu č. 428/2001 Sb. „Směrná čísla roční spotřeby vody“, oddíl III. Prodejny, položka 50, kdy je stanovena spotřeba 18 m3 studené vody za rok 18 m3 + cena vody 98,91 Kč vč. DPH = 1 780,38 Kč/ rok.
V případě změn výše vodného a stočného je pronajímatel oprávněn provést úpravu celkové výše ceny.

3. S ohledem na účel nájmu (prodejna květin) není požadováno vytápění pronajatých prostor.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s účinností od 01.10. 2020.**



MUKKX00JFZGG

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemci ve stavu, který je způsobilý k užívání podle této smlouvy, což nájemce jejím podpisem stvrzuje. Nájemce byl v podmínkách zveřejněného záměru pronájmu seznámen se skutečností, že veškeré prostory jsou bez zařízení a že si zařízení (v případě potřeby) musí zajistit nájemce na své vlastní náklady.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí výzvě oznámené nájemci, provést kontrolu způsobu užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen využívat pronajaté prostory jen ke sjednanému účelu dle. Čl. II smlouvy, odst. 2. a 3.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor do výše **10 000,- Kč** u každého jednotlivého případu (zejména provádět jejich pravidelný úklid, malování apod.).
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž předpokládaná výše přesáhne částku 10.000,- Kč u každého jednotlivého případu. Opravy do výše této částky bude hradit nájemce v rámci obvyklé údržby pronajatých prostor.
4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu další osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemci výpověď.
Nájemce je povinen do smlouvy o podnájmu zahrnout práva a povinnosti, které jsou touto smlouvou stanoveny nájemci a předložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
5. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případech, kdy hodlá v pronajatých prostorách provádět stavební úpravy, které vyžadují povolení nebo provedení ohlášení podle zvláštního právního předpisu a též je nesmí provádět bez závazného stanoviska orgánu státní památkové péče.



6. Nájemce je povinen pojistit vnitřní zařízení pronajatého prostoru, které je v jeho vlastnictví. Pojištění budovy čp.1 je zabezpečeno pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen se podílet na úklidu společných prostor vstupní haly sloužících k přístupu k pronajatému prostoru a dále na úklidu sociálního zařízení (z přístupem v jiné části objektu) sloužícího pro potřeby všech nájemců v dané části objektu.
Četnost úklidu se stanovuje na jednou týdně, v případě většího znečištění operativně dle potřeby, minimálně jednou týdně.
8. Nájemce má povinnost zajistit dodržování nehlukného chování svých klientů v prostorech a to s ohledem na provozní dobu Městského úřadu v Kadani.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět pravidelné revize, zkoušky, kontroly technických zařízení zejména vyhrazených technických zařízení dle příslušných předpisů a norem. Dále je povinen zajistit odstranění závad zjištěných při těchto revizích, zkouškách a kontrolách na vlastní náklady a předat pronajímateli kopie zpráv o revizích, kontrolách a zkouškách vždy po jejich provedení ve smyslu obecně platných předpisů k požární ochraně a bezpečnosti práce.
10. Nájemce je dále povinen dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v oboru požární ochrany, zejména Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci), ochrany životního prostředí (zejména zák. č. 201/2012 Sb.) a dále v oblasti nakládání s odpady vyplývající ze Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.
V oblasti bezpečnosti práce je nájemce povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 251/2005 Sb. a ze Zákona č. 262/2006 Sb. (Zákoník práce).

VIII.

Skončení nájmu

Tato smlouva může být před uplynutím doby na kterou je uzavřena ukončena:

1. Dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem podle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.
2. Výpovědí (bez udání důvodu) kterékoliv ze smluvních stran, kde výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců.
3. Výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností ze strany nájemce. Za závažné porušení povinností se pro tyto účely považuje neplnění účelu nájmu dle čl. II , odst. 2. , dále prodlení nájemce s úhradou nájemného a plateb za služby dle čl. III a IV této smlouvy o více než jeden měsíc a dále porušení povinností uvedených v čl. VII , bod č. 2 až 5 a 9 až 10 této smlouvy.
Výpovědní doba pro případy uvedené v odstavci 3. tohoto ustanovení činí 3 měsíce
4. Výpovědní doby uvedené v předchozích odstavcích počínají běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě nemožnosti doručit výpověď druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy se za doručení považuje desátý kalendářní den ode dne jejího odeslání.



IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými obecnými ustanoveními Zákona upravujícími nájem.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dva stejnopisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti 01.10.2020.
5. Záměr pronájmu nebytového prostoru uvedeného v této smlouvě byl zveřejněn dne 24.08.2020 a sejmuto dne 10.09.2020. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města Kadaně dnem 10.09.2020 usnesením č. 685/2020.
6. Tato smlouva bude zveřejněna městem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel).

V Kadani dne 24.09.2020

Za pronajímatele:

.....
za Město Kadaň
PaedDr. Jiří Kulhánek, starosta města
v zastoupení Mgr. Jan Losenický
místostarosta města

Nájemce:

.....
Ing. Gabriela Šálková