

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku v platném a účinném znění

mezi smluvními stranami

1. Město Trutnov

se sídlem Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16
IČ 00278360

zastoupené starostou Mgr. Ivanem Adamcem

adresa pro doručování písemností: Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16

(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

1. Marie Kuklová

se sídlem Za Komínem 485, Trutnov – Horní Staré Město, PSČ 541 02

IČ 63223163, dat. narození [REDAKCE]

adresa pro doručování písemností: Za Komínem 485, Trutnov – Horní Staré Město,
PSČ 541 02

(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **objektu trafiky o celkové výměře 29,16 m²** (prodejna 15,23 m², otevřená krytá část 13,93 m²) a pozemku, parcelní číslo **p. p. 2213/2** – ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví číslo 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov pro katastrální území Trutnov, obec Trutnov, na jehož části se objekt trafiky nachází.
2. Záměr o pronájmu prostor sloužících podnikání v budově byl zveřejněn od 16.06.2021 do 02.07.2021 a nájem byl paní Marii Kuklové schválen usnesením Rady města Trutnova č. RM 2021-786/15 ze dne 30.08.2021.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nemovitost uvedenou v čl. 1 odst. 1 – objekt trafiky o celkové výměře 29,16 m² (dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je výhradně **provozování trafiky**.
2. **V prostorech sloužících podnikání není povolen provoz ve smyslu zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách ve znění pozdějších předpisů.**
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **66.000,00 Kč/rok**, slovy: šedesátšesttisíckorunčeských.
2. V případě prodlení s úhradou plateb nájemného, záloh na služby a ceny služeb dle vyúčtování je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhradu za nemovitý od 05.09.2021 a to ve výši:

a/ Roční nájemné za nemovitý majetek:	66.000,00 Kč
(osvobozeno od DPH dle § 56 z.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty)	
b/ Roční zálohy za plnění poskytované v souvislosti s nájmem	12.000,00 Kč
c/ Měsíční nájemné za nemovitý majetek	5.500,00 Kč
d/ Měsíční zálohy na plnění poskytované v souvislosti s nájmem	1.000,00 Kč
4. Nájemce je povinen sjednané nájemné včetně záloh platit měsíčně, vždy **nejpozději do 10. dne každého příslušného měsíce** formou příkazu z účtu nájemce:
na účet:

Město Trutnov	Slovanské nám. 165		
nájemné za nemovitý majetek	19-124601/0100,	KS 558,	VS 3612210001
zálohy za plnění	124601/0100,	KS 558,	VS 3612210001
5. Plněním poskytovaným v souvislosti s nájmem je dodávka elektřiny. Nájemce je povinen k úhradě tohoto plnění dle své skutečné spotřeby (dle skutečného odečtu na podružném elektroměru), kterou mu pronajímatel na základě vyúčtování dodavatele služeb přeúčtuje. Celkové vyúčtování (přeúčtování) za plnění spojené s užíváním prostor sloužících podnikání bude provedeno po vyúčtování platby příslušným dodavatelem (elektřina) vždy k 31.12. a 30.06. příslušného roku. Nedoplatek za tato plnění se nájemce zavazuje uhradit do doby splatnosti vyznačené na faktuře, která se stanoví 15 dnů ode dne doručení faktury.
6. Odvoz odpadků si zajišťuje a hradí nájemce na vlastní náklady.
7. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku, počínaje dnem 01. července 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. května příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné, zálohy na služby a cenu dle celkového vyúčtování služeb
 - b) je povinen užívat předmět nájmu výhradně k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) Při prodlení s placením nájemného, záloh na služby, nebo ceny dle celkového vyúčtování delším než dva měsíce je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět. Nájem skončí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena nájemci, jestliže mu byla doručena alespoň čtrnáct dnů před koncem měsíce, při pozdějším doručení výpovědi nájem skončí patnáctým dnem následujícího kalendářního měsíce.
 - d) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu prostory sloužící podnikání vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli.
 - e) Jakékoliv změny pronajatých prostor lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 - f) V prostoru otevřené kryté části objektu je nájemce oprávněn k umístění bedny na tiskoviny ve stejném barevném provedení, jaké bude má dřevěná fasáda objektu.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy počíná dnem 05.09.2021 a sjednává se na dobu určitou 5 let, tj. do 05.09.2026 s tříměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu, výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem končí i:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) úmrtím nájemce;
 - d) písemnou výpovědí:
 - pronajímatele v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší jinou povinnost z této smlouvy, než povinnost uvedenou v čl. V. 1c) a v čl. IX. 7, rovněž v případě, že je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem pronájmu naložit tak, že jej nelze dále užívat, či vyžaduje-li opravy, při jejichž provádění jej nebude možno po delší dobu řádně užívat;
 - nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 1 kalendářní měsíc.
3. V případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinnosti nájemcem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč. Pronajímatel může na úhradu smluvní pokuty jednostranně započítat pohledávku nájemce na vrácení nájemného nebo plnění poskytovaných s nájmem.
4. Při zániku nájmu vyrovnají smluvní strany veškeré své závazky vzniklé v souvislosti se vztahem vyplývajícím z této smlouvy, a to ke dni zániku nájmu. K tomuto dni nájemce předá předmět nájmu pronajímateli, pokud nedojde předem k jiné dohodě.

VII. Ujednání o škodách

1. Nájemci je znám stav předmětu nájmu, přebírá jej v tomto stavu do nájmu a zavazuje se užívat jej výhradně k účelu a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.
- 4.

VIII. Doručování

1. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností mezi nimi se bude řídit následujícími pravidly. Písemnosti mohou být doručeny osobním předáním, doručením do datové schránky ve smyslu právních předpisů, popřípadě je lze doručit prostřednictvím pošty.
2. Poštou budou písemnosti zasílány vždy doporučeně, a to na adresu pro doručování uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy, ledaže by z písemného oznámení adresáta doručeního odesílateli vyplývala změna adresy pro doručování. Pro takto poštou zaslání písemnosti platí, že byly doručeny třetího pracovního dne následujícího po jejich podání na poštu, ledaže by vůbec nedošlo k jejich doručení z důvodu na straně pošty.

IX.
Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti pronajatých objektů (prostor) odpovídá nájemce v plném rozsahu dle Zákona ČNR č. 133/1985 Sb. v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
4. Veškeré opravy smí provádět nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce provede na vlastní náklady úpravy prostor sloužících podnikání k požadovanému způsobu využití (dovybavení regály) s tím, že v případě ukončení nájemní smlouvy nebude zhodnocení těchto prostor nájemci pronajímatelem uhrazeno.
6. Stavební a jiné úpravy v pronajatých prostorách, sloužících výlučně pro potřeby nájemce, si nájemce provádí na vlastní náklad a to s předchozím souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení a dále může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět; pro výpověď a skončení nájmu platí ustanovení v části V. 1c) této smlouvy o výpovědi z důvodu prodlení s placením nájemného, záloh na služby a celkového vyúčtování služeb.
8. Opravy do výše 1000,00 Kč a běžnou údržbu si platí nájemce sám. Na opravách přesahujících částku 1000,00 Kč se bude nájemce podílet spoluúčastí ve výši 1000,00 Kč.
9. Smlouva byla vypracována ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem 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.
11. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
12. Tuto smlouvu zašle správci registru k uveřejnění město Trutnov bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
13. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství.

V Trutnově dne

V Trutnově dne

.....
Město Trutnov
Mgr. Ivan Adamec
pronajímatel

.....
Marie Kuklová
nájemce