

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor
odběratelské číslo: 1000391

uzavřená mezi

Pronajímatel: **Spotřební družstvo JEDNOTA Kadaň**, Boženy Němcové 70, 432 01
zastoupeno: Lenkou Mottlovou-předsedkyní družstva
Bohumilem Wimmerem – místopředsedou družstva
zapsané v OR KS Ústí n.Labem, odd.Dr XXVIII, vložka 157
bankovní spojení: KB Kadaň, č.úctu: 116 441 /0100 VS: 315 40
Mail: jednota@ktkadan.cz tel: 420 474 343 151
IČO: **000 32 051** DIČ: CZ00032051 Plátce DPH
(dále jen "pronajímatel")

a

Nájemce: **Tomáš Pukančík** [redacted]
[redacted] 43001 Chomutov
Výpis z ZR: Magistrát města Chomutova, č.j.: MMCH/36197/2018
spis.zn.: SZ MMCH/36141/2018
Mail: [redacted] tel: [redacted]
IČ: **019 54 750** DIČ: CZ7609191909 Plátce DPH není
(dále jen "nájemce")

Strany subjektů označovány jako „strany této smlouvy“ nebo „smluvní strany

u z a v ř e l i

dnešního dne ve smyslu § 2201-2234 a 2302-2315 občanského zákoníku 89/2012 Sb. Nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor za níže uvedených podmínek: :

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání v obci: Kadaň, KÚ: Kadaň, číslo popisné 1339, na pozemku č: 1790, zapsáno u KÚ –pracoviště Chomutov, LV: 2511, o výměře: 1147 m² – jehož vlastníkem je pronajímatel-část objektu MERKUR Kadaň, PJ 205, kolaudováno jako herna-bar -vymezená část objektu viz plánek.

Nájemce bude v těchto prostorech provozovat podnikatelskou činnost:

výroba, obchod a služby neuvedené v příl .1 až 3 živnostenského zákona

Nájemce přebírá níže uvedené prostory dnem uvedeným v předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí této smlouvy.Nebytové prostory jsou určeny v souladu se stavebním povolením k provozování herna baru.

Jedná se o tyto prostory:

PJ 205 celková plocha 75,06m²

Jedná se o tyto prostory: provozovna, kancelář-sklad, šatna, příruční. sklad, WC muži,
WC ženy,
společné prostory: zádveří-vstupní hala, společná chodba

II.

Výše nájemného, způsob platby podíl, na nákladech a splatnost, sankce.

Výše nájemného byla dohodnuta D o h o d o u takto:

| | | daňový základ Kč | DPH v Kč | Celkem s DPH Kč | sazba DPH |
|-------------------|----------------------|-------------------|----------|-----------------|-----------|
| Nebytové prostory | 75,06 m ² | osvobozeno od DPH | | 5082,00 | |
| Zálohové platby | vodné stočné, srážky | 260,87 | 39,13 | 300,00 | 15% |

Platba nájemného a záloh celkem:

5382,00 Kč

S p l a t n o s t: měsíční, do 5. dne daného měsíce, první splátka ve výši 5382,00 Kč počínaje

V/2018

Slouží jako účetní a daňový doklad.

Způsob hrazení ostatních provozních nákladů:

1. Vodné stočné: podružné měření -PM PJ 205 dle stavu v předávacím protokolu, v cenách účtovaných dodavatelem- SČVK . Roční vyúčtování zálohových plateb. V případě poruchy vodoměru dle přísl. zákona. Zálohová platba
Srážkové vody: 3,58 % (podíl ploch objektu může být upraven) z celkových nákladů na objekt v cenách účtovaných SČVK, ode dne převzetí uvedeném v předávacím protokolu. Roční zúčtování spolu s vodným a stočným. Zálohová platba spolu s Vodným a stočným.
2. Spotřeba el. energie: Nájemce si přehlásí odběr u příslušných rozvodných závodů na sebe. Sejmutí elektroměru před ukončením činnosti na provozovně je nutno písemně odsouhlasit s „pronajímatelem“ , Pokud takto „nájemce“ neučiní je povinen uhradit „pronajimateli“ náklady spojené s opětovným namontováním elektroměru, k čemuž se tímto zavazuje..
3. Dodávka ÚT a TUV: Rozdělení nákladů na objekt dle „Stanovení započitatelné plochy...“ v duchu platné vyhlášky 269/2015 Sb . Stanovení započitatelné plochy bude upřesňováno pronajímatelem dle skutečnosti v konečném vyúčtování. TUV pro provozovnu měřeno PM na této provozovně. Úhrada záloh za ÚT a TUV bude prováděna na základě fakturace pronajímatelem měsíčně, poměrem započitatelných ploch a průměrné spotřeby TUV , dle rozpisu dodavatele- Tepelné hospodářství Kadaň s.r.o. . Vyúčtování záloh do 14ti dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele, roční vyúčtování. Stav ode dne a stavu v předávacím protokolu.
4. Odvoz odpadků: Zajistí nájemce na svoje náklady u TS města Kadaně, pokud takto neučiní, případné vzniklé náklady pronajimateli jdou na úkor nájemce a ten se je zavazuje uhradit.
5. Ostatní služby a dodávky: Ostatní služby a dodávky si hradí nájemce z vlastních prostředků. Případné předepsané zálohy budou vyúčtovány do 14-ti dnů po obdržení faktury od dodavatele.
6. Náklady spojené s běžnou údržbou, opravami, revizemi objektu a zařízení, nad rámec běžného opotřebení a mimo závady uvedené v předávacím protokolu, hradí "nájemce". Rozsah náhrad oprav vychází z obdoby rozsahu oprav náhrad u bytů.
7. "Nájemce" se rovněž zavazuje uhradit "pronajimateli" škody vzniklé dlužnou částkou za poskytované služby, plynoucí z ostatních smluv, které byly uzavřeny nebo měly být uzavřeny v souvislosti s podnikáním na pronajaté provozovně s vědomím "pronajimatele", které by z této činnosti vyplynuly, jakož i další škody a dluhy z této činnosti vzniklé.
8. Peněžní závazek je považován za splněný, když nejpozději v den splatnosti je předmětná platba připsána na účet příjemce platby.
9. Za neuhrazené závazky, plynoucí z nájmu a služeb s nájmem nebytových prostor spojených ručí p. Tomáš Pukančík svým osobním majetkem.
10. Sankční opatření: Pokud „smluvní strana“ bude v prodlení s úhradou nájemného jakož i ostatních plateb a případných záloh na platby budoucí a v úhradách vyúčtování, je povinna uhradit dlužnou částku i smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,1% za každý den prodlevy platby.
11. "Pronajimatel" může výši nájemného upravit s přihlédnutím k inflaci od poslední úpravy nájemného, zpravidla jedenkrát ročně. O úpravě nájemného musí být sepsán písemný dodatek k této smlouvě.

III.

Povinnosti nájemce.

1. Dnem podepsání této smlouvy přejímá pronajaté prostory a zavazuje se, že o ně bude řádně pečovat a udržovat v nich čistotu a pořádek na svoje náklady. Rozumí se zejména úklidové práce,

malování, opravy vnitřních omítek, údržba podlah, čištění kanalizace provozovny, zákonem a nařízením stanovené revize spojené s užíváním pronajaté části objektu a zařízení, deratizace a dezinfekce, opravy zařízení, odstraňování následků po vloupání, škody vzniklé mimo rozsah pojištění objektu nájmu, úklid společných prostor, atp. V případě potřeby těchto prací a úkonů, pokud je neprovede nájemce sám, souhlasí s převedením nákladů na jejich zajištění v plné nebo poměrné částce. Vzniklé závady a poruchy na objektu a zařízení je povinen ohlásit neprodleně a umožnit jejich odstranění. Pokud takto neučiní, případné škody z toho plynoucí budou přeneseny na nájemce.

2. Rozsah oprav většího charakteru, nad výše uvedený rámec, je "nájemce" povinen nahlásit do konce každého čtvrtletí, aby bylo možno vytvořit finanční zdroje a technicky zajistit jejich provedení.

3. „Nájemce“ je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. O změně užívání musí být vypracován dodatek k této smlouvě. "Nájemce" souhlasí s přenesením případných sankčních opatření, plynoucích z nedodržení tohoto ustanovení, na sebe.

4. „Nájemce“ může provádět v pronajaté provozovně stavební úpravy pouze na základě písemného souhlasu "pronajímatele" a za podmínek stanovených stavebním zákonem.

5. „Nájemce“ může dále podnajmout nebytové prostory jen po předchozím písemném souhlasu „pronajímatele“.

6. „Nájemce“ odpovídá "pronajímateli" za škody vzniklé v důsledku nedodržení smluvních podmínek, ale i nedodržení jiných právních předpisů „nájemcem" samým nebo třetí osobou v souvislosti s předmětem pronájmu.

7. „Nájemce“ se zavazuje užívat prostory v souladu s kolaudačním rozhodnutím a udržovat běžný pořádek v pronajaté části objektu, nedodržení tohoto opatření je považováno za hrubé porušení této smlouvy.

8. „Nájemce“ odpovídá za dodržení protipožárních, hygienických a jiných norem na provozovně. Provozovnu vybaví nařízeným protipožárním zařízením dle oboru své činnosti.

9. „Nájemce“ je povinen umožnit prohlídku pronajatých prostor v předem písemně nebo ústně dohodnutých termínech. Odpis kontrolních měřidel, umístěných v jemu pronajaté části objektu, jakož i zjišťování závad je možno provádět bez ohlášení, avšak za přítomnosti nájemce nebo jeho zaměstnance. Nájemce odpovídá za celistvost plomb na zařízení v pronajaté provozovně. V případě uzavřené provozovny je nájemce povinen tuto zpřístupnit v „pronajímatelem“ stanoveném termínu, pokud se „smluví strany“ nedohodnou jinak. Obdobně se postupuje v případě havarijních událostí. Porušením tohoto ustanovení se „nájemce“ vystavuje přenesení případných, i vedlejších, nákladů a úhradě škod, které by takto vznikly „pronajímateli“ nebo třetí osobě.

10. „Nájemce“ označí provozovnu dle platných směrnic a nařízení.

IV.

Povinnosti pronajímatele

1. "Pronajímatel" je povinen odevzdat nebytové prostory a zařízení ve stavu způsobilém k smluvnímu nebo obvyklému užívání a zabezpečit řádné plnění dohodnutých služeb, jež jsou s pronájmem spojeny a o předání vyhotovit protokol, jež je přílohou této smlouvy. Odlišnosti od tohoto ustanovení musí být dohodnuty písemně. Závady uvedené v protokolu o předání musí být odstraněny v dohodnutých termínech.

2. Vložené investice ze strany "nájemce" do vlastní nemovitosti, které po ukončení nájemní smlouvy zůstanou "pronajímateli", půjdou k tíži "nájemce", pokud nebude dohodnuto jinak.

3. "Pronajímatel" je povinen zajistit a provádět řádné vyúčtování a rozúčtování nákladů s pronajátou provozovnou spojených.

V.

Doba trvání pronájmu, ukončení smlouvy

Smlouva o pronájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu **neurčitou** s platností od :

1. května 2018

Protokol o předání provozovny se stává přílohou této smlouvy .

Nájem nebytových prostor lze skončit::

1. Dohodou mezi „pronajímatelem“ a „nájemcem“.
2. Písemnou výpovědí ze smlouvy s tříměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv ze smluvních stran, v souladu s ustanovením § 2310 zákona č.: 89/2012 Sb.

Při ukončení nájmu je "nájemce" povinen vrátit objekt a jeho vybavení ve stavu funkčním, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud "nájemce" takto neučiní, je povinen uhradit pořizovací náklady, nebo náklady spojené s uvedením pronajatých prostor do použitelného stavu, jakož i poskytované služby s nájmem spojené do doby vrácení provozovny.

VI.

Ostatní ujednání

1. Na objekt je uzavřena pojistná smlouva v rozsahu pojištění proti živelným pohromám a rozbití skleněných výplní. "Nájemce" je povinen neprodleně (do tří dnů) oznámit „pronajimateli“ veškeré pojistné události a i jiné škody, k nimž na objektu dojde a jejich vznik; pokud byly zaviněny cizí osobou, ohlásit příslušným orgánům policie."pronajimateli". Neohlášením těchto skutečností se "nájemce" vystavuje nebezpečí úhrady škod takto vzniklých "pronajimateli".
2. Veškeré změny, týkající se této smlouvy, nebo „smluvních stran“ jsou tyto strany povinovány oznámit druhé straně do 10ti kalendářních dnů od jejich vzniku. Za nesplnění této podmínky nese právní a případnou finanční odpovědnost strana, která tuto podmínku nesplnila.
3. "Nájemce" souhlasí s tím, že pokud skončí platnost smlouvy podle některého z výše uvedených ustanovení této smlouvy, uvolní objekt do pěti dnů po skončení platnosti nebo vypovězení smlouvy. Pokud "nájemce" takto neučiní souhlasí s tím, že "pronajimatel" bez dalšího upozornění vystěhuje "nájemce" na jeho náklady; "nájemce" se rovněž zavazuje uhradit případné náklady, které vznikly „pronajimateli“ ušlým ziskem ve výši odpovídající nájmu do doby vyklizení provozovny, včetně nákladů na energie a služby v té době spotřebované.
4. Za rozhodný termín pro doručení v písemném styku se považuje den, kdy druhá strana potvrdila převzetí písemnosti osobně, nebo jej odmítla; při doručení místně příslušnou poštou na adresu uvedenou v této smlouvě, nebo písemně upřesněnou (při změně adresy), za den doručení se rovněž považuje den, kdy byla zásilka uložena na místně příslušné poště při jejím nepřevzetí. Za doručenou se rovněž považuje také elektronická pošta zaslaná na adresu v této smlouvě uvedenou.
5. Veškeré stavební úpravy jdou na vrub "nájemce", který rovněž odpovídá za způsob využití provozovny v souladu s kolaudací a nese z této odpovědnosti právní i finanční důsledky. Využití provozovny je uvedeno v Hl. I. této smlouvy

VII.

Obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti "pronajimatele" a "nájemce", pokud nejsou touto smlouvou upravena odlišně, se řídí zákonem 89/2012 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení smlouvy je možno měnit pouze písemným odsouhlaseným dodatkem této smlouvy. Nepodepsání dodatku je důvodem pro výpověď této smlouvy.
3. „Smluvní strany“ se zavazují k ochraně důvěrných údajů v této smlouvě uvedených nebo jinak s ní spojených.
4. Smlouva je pořízena ve třech stejnopisech, pronajimatel obdrží dva stejnopisy, jeden stejnopis obdrží „nájemce“.
3. Smlouva odpovídá svobodné vůli obou zúčastněných stran, žádnému z účastníků nejsou známy okolnosti, které by uzavření smlouvy bránily, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Kadani dne : 26.dubna 2018

Za pronajimatele:

Za nájemce:

Lenka Mottlová , předsedkyně družstva

Tomáš Pukančík.

Bohumil Wimmer – místopředseda družstva

Vypracoval: Wimmer

Spotřební družstvo
Jednota Kadaň
B. Němcové 70, 432 01 KADAŇ
IČ: 00032051 DIČ: CZ00032051

Zápis

o předání provozovny PJ 205, Golovinova 1339, Kadaň
do užívání nájemci

Dne 27.dubna2018 byla předána nájemci výše uvedená provozovna v části objektu MERKUR , Kadaň 1339
Předávající: **Spotřební družstvo Jednota Kadaň**, B.Němcové 70, Kadaň IČ: 000 32 051
Tel. 474 343 151, mail: jednota@ktkadan.cz (dále pronajímatel)
Zastoupeno : Bohumilem Wimmerem pracovníkem TO

Přejímající: **Tomáš Pukančík** IČ: 019 54 750
(dále jen nájemce)
Poštu zasílat: dtto

Stavy měřidel, podmínky nájmu:

Měsíční nájemné ve výši : 5082,-Kč měsíčně počínaje V/2018 splatné do 5. dne v měsíci
Vodné stočné. PM 205 od stavu vodoměru: č.: 48254180 stav: 1917
vodoměr spol. chodba: č.: 920053867 stav: 1561 nepoužívá se
Odvod srážkových vod : 3,58% z celkové částky počínaje 1.5.2018
El. energie: Nájemce si přehlásí odběr na sebe ve spolupráci s předchozím nájemcem p. Zutisem
El.měr č.: 64091185 stavy: přehlásí na nájemce umístěn na chodbě za mříží v spol. chodbě objektu
EAN: 859182400402316551 jistič 3x20A
Teplo: od stavu měření na patě č. měřidla: 65754629 a stavu : 956,33Gj k 1.5.2018 poměrná část (3,5%)
TUV: - PM pro PJ 205 od stavu. vodoměru č: 540003 od stavu: 572
TDO: vyvážení a likvidaci odpadu zajistí nájemce u TS Kadaň. na sebe, nesplněním
příhlašovací povinnosti ponese veškerá sankční opatření z této skutečnosti plynoucí
Úklid společných prostor: podíl na úklidu spol. prostor s PJ 240 Universál.
Zařízení provozovny :
rozvody UT, umyvadlo 2, WC: 2 vodovodní baterie 2 dřez s baterií: 1
Okna: Vypínače: Zásuvky: Stropní svítidla: Dveře na PJ: 6 Mříže dveří: 1 a oken:

Provozovna kolaudována jako herna bar

Jiné: Zařízení provozovny dle seznamu –bez vybavení

Předány klíče od pronajaté části provozovny schránky a vchodu v jednom vyhotovení

hlavní vchod: 1 vchod do provozovny: 1 dveře společných prostor: 1 mříže: 1
ostatní:

Ujednání: Nájemce uhradí v případě odstoupení od smlouvy nebo neuzavření smlouvy náklady za služby a energie od doby převzetí provozovny do jejího vrácení. Nájemce rovněž uhradí ušlý zisk na nájmu ve výši poměrné části nájemného dle počtu dnů do doby vrácení provozovny.

Stav objektu: Provozovny předána nevymalována.

Ostatní ujednání: Nájemce hradí veškeré náklady na užívanou část objektu dnem jeho převzetí a od stavů uvedených v tomto zápise nebo počínaje dnem předání provozovny. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou . Objekt je pojištěn proti živelným pohromám a rozbití skleněných výplní.

Smlouva bude uzavřena do v den předání objektu.

V Kadani dne : 27.dubna 2018

Za předávajícího :

Za přejímajícího.

Bohumil Wimmer

Tomáš Pukančík ~~Zutis~~ - jednatel