

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor
číslo odběratele: **1000400**
uzavřená mezi

I.

Pronajimatel: **Spotřební družstvo JEDNOTA Kadaň**, Boženy Němcové 70, 432 01
zastoupeno: Lenkou Mottlovou - předsedkyní SD
Bohumilem Sommerem - místopředsedou SD
zapsané v OR KS Ústí n.Labem, odd.DR XXVIII, vl.1572
bank. spojení: KB Kadaň, č.ú.: 116 441 / 0100 VS: 315 40
IČO: **000 32 051** DIČ: CZ00032051

a

Nájemce: Karel Hrošek [redacted]
[redacted]
ŽL vydal MěÚ OŽÚ Kadaň pod čj.:MUKK/49244/2017
IČO: **69423385** DIČ: **CZ7209142457** Plátce DPH

u z a v ř e l i

dnešního dne ve smyslu § 720-723 občanského zákoníku a zákona 116/90 Sb, jakož i jejich následných doplňků a upřesnění, uzavřeli nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor za níže uvedených podmínek:

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v obci: Kadaň, KÚ Kadaň, číslo popisné: 1339 na pozemku č: 1790 o výměře 1147m², zapsáno v LV: 2511
o výměře: 1147 m² - část objektu NS MERKUR Kadaň- PJ 201-potraviný

Nájemce bude v těchto prostorech provozovat podnikatelskou činnost:
Maloobchod se smíšeným zbožím

Nájemce přebírá níže uvedené prostory dnem uvedeným v předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí této smlouvy spolu se soupisem zařízení provozovny. Jedná se o tyto prostory:

PJ **201** celková plocha 91,38 m² jedná se o tyto prostory:
Prodejna, sklad- kancelář, šatna, umývárna, WC
Společný rozvaděč umístěn v chodbě PJ 614 (hospoda)

III.

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

Výše nájemného byla stanovena d o h o d o u takto:

		měsíčně bez DPH	DPH 21%	celkem
Nebytové prostory	91,38 m ²	9504,13	1995,87	11500,00
Stanovené zálohy	vodné-stočné srážkové vody	339,13	50,87	390,00

Platba nájemného celkem: **11890,00 Kč**

S p l a t n o s t: měsíční do 5. dne daného měsíce, první splátka ve výši 11890,00 Kč počínaje XI /2020 , splatná do: 5.11.2020.

Způsob hrazení ostatních provozních nákladů:

Vodné stočné: podružné měření PJ 201, od stavu a dne v předávacím protokolu v cenách účtovaných dodavatelem- SČVK , roční odečet, zálohové platby budou zúčtovány do 14ti dnů po obdržení faktury od SČVK.

Srážkové vody: 4,30 % z celkových nákladů na objekt v cenách účtovaných SČVK, čtvrtletní odečet, zúčtování záloh do 14ti dnů po obdržení od SČVK.

Spotřeba el. energie: Přehlásí nájemce na sebe Jistič A.Hodnota jističe nebude měněna bez souhlasu pronajímatele.

Dodávka ÚT a TUV: ÚT 4,6% z celkových nákladů na objekt, TUV dle podružného měření PJ 201- poměrná část, vyúčtování na základě vyúčtování od dodavatele tepla do 14ti dnů po jeho obdržení. Změna dělení nákladů musí být písemně oznámena nájemci. Měsíční přefakturace záloh dle rozpisu od dodavatele ve výši odpovídající poměru spotřeby z celkových nákladů. Spotřeba dle podružného měření od stavu v protokolu. Rozúčtování ÚT a TUV v souladu s vyhl . 372/201 Sb.

Odvoz odpadků: Zajistí nájemce na svoje náklady u TS města Kadaně

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.

Náklady spojené s běžnou údržbou a opravami objektu a revizemi zařízení, nad rámec běžného opotřebení a mimo závady uvedené v předávacím protokolu, hradí nájemce. Rozsah náhrad oprav vychází z období rozsahu oprav náhrad u bytů, stanovený zákonem.

Nájemce se rovněž zavazuje uhradit pronajímateli 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 pronajímatele, které by z této činnosti vplynuly, jakož i další škody a dluhy z této činnosti vzniklé.

Peněžní závazek je splněn, když nejpozději v den splatnosti je předepsaná částka připsána na účet adresáta.

Sankční opatření: Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného jakož i ostatních plateb a záloh na platby budoucí a v úhradách vyúčtování, je povinen uhradit dlužnou částku i smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,1% za každý den prodlevy platby.

Pronajímatel může výši nájemného upravit s přihlédnutím inflaci od poslední úpravy nájemného, zpravidla jedenkrát ročně. O úpravě nájemného musí být sepsán písemný dodatek k této smlouvě, nepodepsání dodatku je považováno za podnět k ukončení smlouvy.

V.

Povinnosti nájemce.

1. Dnem podepsání předávacího protokolu 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 nařízeními stanovené revize spojené s užíváním objektu a zařízení, deratizace a dezinfekce, opravy zařízení, odstraňování následků po vloupání, škody vzniklé mimo rozsah pojištění objektu, 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.
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 pronajmout 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 provádět pravidelný úklid manipulačních ploch spojených s předmětem pronájmu a touto smlouvou vymezených. Pokud takto i přes písemné upozornění neučiní, zajistí úklid pronajímatel na náklady nájemce, včetně případných sankčních postihů. Provádění úklidu vestibulu si dohodne s nájemcem restaurace.
8. Nájemce je povinen umožnit prohlídku pronajatých prostor v předem písemně nebo ústně dohodnutých termínech. Kontrolu zabudovaných měřidel na provozovně je možno provést namátkově, bez ohlášení.
9. Nájemce je povinen neprodleně oznámit jakékoliv poruchy nebo poškození zařízení a vybavení provozovny a zabudovaných měřidel, včetně poškození plomb. Porušením tohoto ustanovení se vystavuje přenesení případných i vedlejších nákladů a škod, které by takto vznikly pronajímateli.
10. Nájemce je povinen vybavit provozovnu potřebným protipožárním zařízením a toto udržovat v řádném technickém stavu.
11. Nájemce je povinen označit provozovnu dle platných směrnic a nařízení.

V.

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. Odlíšnosti 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 pronajatou provozovnou spojených.

VI.

Doba trvání pronájmu, ukončení smlouvy

Smlouva o pronájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s platností od :

1. listopadu 2020

Tato smlouva může být ukončena:

1. Dohodou smluvních stran.
2. Výpovědí ze smlouvy s tříměsíční lhůtou v souladu se zákonem 116/1990Sb, § 12,

kterékoliv ze smluvních stran, bez udání důvodu. V případě prodlení s platbou za nájem nebo služby s nájmem spojené o více jak jeden měsíc je výpovědní lhůta stanovena na jeden měsíc od doby prodlení s platbou. O této skutečnosti bude vyrozuměn nájemce písemně na adrese uvedené v této smlouvě nebo jejím dodatku.

3. Smlouva může být ukončena v souladu se zákonem 116/90 Sb. § 9 nebo § 14

Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit objekt a jeho vybavení ve stavu funkčním, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nájemce takto neučiní, zavazuje se uhradit pořizovací náklady nebo náklady spojené s uvedením do použitelného stavu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Na objekt je uzavřena pojistná smlouva v rozsahu pojištění proti živelným pohromám rozbití výkladců. Nájemce je povinen neprodleně (do tří dnů) oznámit veškeré pojistné události a i jiné škody, k nimž na objektu dojde. Neohlášením těchto skutečností se nájemce vystavuje nebezpečí úhrady vzniklých škod pronajímateli nebo třetí osobě, pokud byla škodou dotčena.

2. 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 pronajímatel bez dalšího upozornění vystěhuje nájemce na jeho náklady; nájemce se rovněž zavazuje uhradit případné náklady, které by vznikly pronajímateli ušlým ziskem ve výši odpovídající pronájmu do doby vyklizení provozovny, včetně nákladů na energie a služby v této době spotřebované.

3. Součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor je protokol o předání provozovny, seznam převzatého zařízení a plánek místností, patřících provozovně.

4. Odepře-li adresát převzetí písemnosti, považuje se za den doručení den odepření převzetí písemnosti. Nevyzvedne-li si adresát písemnost, dnem doručení je den, kdy vyprší limit pro doručení zásilky u pošty v doručovacím obvodu na adrese, kterou adresát uvedl ve smlouvě nebo jejím dodatku.

5. Veškeré změny, týkající se této smlouvy nebo smluvních stran, jsou strany povinovány prokazatelně oznámit straně druhé a to do 10ti dnů od jejich vzniku. Za nesplnění této podmínky nese právní a případnou finanční odpovědnost strana, která tuto podmínku nespĺnila.

VIII.

Obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, pokud nejsou touto smlouvou upravena odlišně, se řídí zákonem 116/90 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

2. Ustanovení smlouvy je možno měnit pouze písemným odsouhlaseným dodatkem této smlouvy.

3. Smluvní strany se zavazují k ochraně předaných důvěrných údajů v této smlouvě uvedených, nebo s ní jinak spojených.

3. Obě strany se zavazují uchovat ve vztahu k třetí osobě v tajnosti údaje s touto smlouvou spojené a tyto údaje chránit před zneužitím.

4. Smlouva odpovídá svobodné vůli obou zúčastněných stran, žádnému z účastníků nejsou známy okolnosti, které by uzavření smlouvy bránily, na důkaz čehož připojují své podpisy.

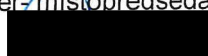
V Kadani dne : 22. října 2020

Za pronajímatele:



Lenka Mottlová – předsedkyně družstva

Bohumil Wimmer- místopředseda družstva



Pořízeny tři stejnopisy, pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce obdrží jeden stejnopis



POTRAVINY

Karel HROŠEK

Školní 1540, 432 01 KADAŇ

IČ: 694 23 385, DIČ: CZ7209140487

Provozovna: Golovínova 1339, 432 01 KADAŇ

tel: 737 608 757

Za nájemce:

Karel Hrošek

