



Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

MĚSTO ROKYCANY

IČO 00259047

DIČ CZ00259047

se sídlem Městský úřad Rokycany

Masarykovo náměstí 1

337 01 Rokycany

zastoupené Václavem Kočím, starostou města

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

JAMA PROFI s.r.o.

se sídlem Pod Kostelem 118

337 01 Rokycany – Nové Město

IČO: 27994953

DIČ: CZ27994953

zastoupená panem Janem Sutrem, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby umístěné na stavební parcele číslo 232, jejíž součástí je stavba v areálu bývalého kláštera v Rokycanech, Nové město, Pod Kostelem č.p. 118. Uvedená nemovitost je zapsána u ČR-Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na LV č.10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory – skladové prostory o celkové výměře 174,5 m² podlahové plochy a nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit dohodnutou úplatou.
(dále také „**Nebytové prostory**“)

čl. 2

Účel nájmu

V článku 1. odst. 2 této smlouvy uvedený nebytový prostor se přenechává nájemci za účelem podnikání – zřízení skladu.

čl. 3 Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou počínaje dnem **6.8.2022**.

čl. 4 Nájemné a způsob jeho placení

1. Počínaje dnem 6.8.2022 je nájemce povinen hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu podrobně popsaneho v čl. 1 odst. 2 této smlouvy roční nájemné ve výši 83.760,- Kč. Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Poměrná část nájemného za období od 6.8.2022 do 31.12.2022 činí 33.963,-Kč.

2. Počínaje dnem 1.1.2023 bude nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2022. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
3. Pronajímatel sděluje nájemci svoje bankovní spojení na Komerční banku a.s., pobočka Rokycany, č. účtu 19-225381/0100, var. symbol 9470007107.
4. Nájemné je splatné předem v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována na uvedený účet pronajímatele. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
5. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
6. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:
 - a) Dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod.
 - b) Odvádění srážkových vod.
 - c) Dodávku elektrické energie.
 - d) Dodávku plynu.

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena takto:

- a) Pitná voda a odvádění odpadních vod podle poměru pronajaté podlahové plochy.
 - b) Srážková voda podle poměru pronajaté podlahové plochy.
 - c) Dodávka elektřiny podle odečtového měřidla.
 - d) Dodávka plynu podle poměru pronajaté podlahové plochy.
- Instalaci odečtových měřidel zajistí svým nákladem nájemce.

7. Vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu provede pronajímatel vždy po obdržení vyúčtování jednotlivých plnění jejich

dodavatelem. Pronajímatelem bude vystavena faktura a tato zaslána nájemci. Účastníci smlouvy sjednávají splatnost takto vystavené faktury do 15 dnů od jejího doručení nájemci.

8. Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu: odvoz odpadů, telefon atd. hradí nájemce v plné výši na základě smluv uzavřených přímo s dodavatelem těchto služeb.

čl. 5 Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených /tlakových, zdvihacích, elektrických a požárních/ zařízení v předmětu nájmu.

čl. 6 Povinnosti nájemce

1. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vneseným vyhrazených /tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových/ zařízení. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby. Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, (malování, umývání podlah a obkladů stěn, čištění zaneseného odpadního potrubí) a provádět a hradit drobné opravy v těchto nebytových prostorech (výměna vypínačů, zásuvek, zářivkových trubec, žárovek, pojistek, jističů, opravy jednotlivých částí oken a dveří, to je zasklívání, výměna zámků, klik, klíčů, opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody a zařízeních včetně výměny veškerých armatur v nádrži splachovače, výměna sedacího prkénka, opravy a výměny sifonů, upevnění uvolněného sanitárního zařízení aj.).
2. Nájemce je povinen v pronajatém nebytovém prostoru a k němu přístupových komunikacích, udržovat pořádek a čistotu a dbát na jejich schůdnost. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
3. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
4. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových

prostor bude nájemce hradit ze svých prostředků a nebude požadovat úhradu nákladů v případě skončení nájmu.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
6. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.
7. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu.
8. Nájemce instaluje v pronajatém nebytovém prostoru hasicí přístroje PG6 a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů a nahrazení vyřazeného a nefunkčního hasicího přístroje provozuschopným.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
10. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
13. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení předmětu nájmu jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě. O předání a převzetí objektu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
14. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady vymalovat pronajaté prostory, opravit podlahy, provést lokální opravu a nátěr fasády, natřít okna a provést drobné opravy interiéru a to vše se souhlasem pronajímatele.

15. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů je splatná ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení faktury pronajímatele, ke které bude přiložen podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů na odstranění škod.

čl. 7

Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a násl. § 2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídající strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

čl. 8

Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, než k uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zasláné nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností zde uvedené, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbavuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
3. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.

2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne vstupu nájemce do předmětu nájmu k výkonu účelu nájmu.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 2.5.2022, sejmuto 23.5.2022 podle usnesení rady města č. 14860 ze dne 12.4.2022) a odsouhlasení (usnesení rady města č. 14895 ze dne 24.5.2022), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne **25. 07. 2022**

V Rokycanech dne *3. 8. 2022*

Pronajímatel:



Václav Kočí
starosta

IČO: 27994953

27994953

JAMAF

Nájemce:

číslo 118,
Tel.: 608

Rokycany

Jan Sutr
jednatel

Příloha:

Situační nákres pronajímaných prostor