

Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání

uzavřena na základě rozhodnutí rady města Nýřany ze dne 20.6.2022 pod bodem usnesení č. 130, bod II. a dále podle Pravidel o postupu při převodu, pronájmu a výpůjčce nemovitého majetku města Nýřany v platném znění.

Oznámení o záměru (usnesení rady města č. 103 ze dne 23.5.2022) pronájmu části pozemku bylo v souladu se zákonem o obcích zveřejněno od 24.5.2022 – 9.6.2022.

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Město Nýřany, IČO 258199, se sídlem Benešova třída 295, Nýřany, zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany spol. s r.o., Revoluční 158, zastoupený Ivanou Křenovou a to na základě plné moci ze dne 11.3.2016 vydané jednatelkou Ing. Dagmar Niedermayerovou

Nájemce: **Petra Květoňová,** 
Bytem Husova 650, Nýřany, 330 23
IČ: 05369304

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužícího k podnikání dle § 2302 a násl. Občanského zákoníku

II. Předmět a účel nájmu

Město Nýřany je výlučným vlastníkem objektu čp. 447 v Nýřanech, Masarykovo náměstí, parc. č. 1427 v k.ú. Nýřany. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v přízemí, levé části domu o výměře 70,13 m² včetně poměrné části společných prostor.

Účelem nájmu je provozování činnosti: **Cukrárna**

Provozní doba nejdéle do 22,00 hodin.

Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor sloužících k podnikání, je povinen toto oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory dále pronajímat.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat uvedené prostory do nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a v tomto stavu je bez výhrad přebírá.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.**

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla doručena výpověď, vznést proti výpovědi námitky, které však vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a jeho užívání. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to formou písemného protokolu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu a to za každý započatý měsíc do doby fyzického předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

Smluvní strany si ujednaly, že nájemce nemá v případě skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

IV. Výše nájemného

Výše nájemného je stanovena dle výše citovaného usnesení rady města Nýřany na základě nejvyšší nabídky a činí

54.000,- Kč / rok

Splatnost nájemného se stanovuje **měsíčně ve výši 4.500,- Kč.**

Nájemce je povinen spolu s předepsanou výší nájemného hradit též předepsané zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu a to:

Otop 3000,00 Kč/ měsíc

Vodné 150,00 Kč/měsíc

PDO 100,00 Kč /měsíc

Celkem **3250,00 Kč**

Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v aktuálním evidenčním listě, jež obdrží nájemce, jsou splatné vždy do 15.dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet:

9021-826371/0100, v.s. [REDACTED]

Vyúčtování služeb spojených s předmětem nájmu zpracuje pronajímatel 1x ročně, po obdržení faktur od jednotlivých dodavatelů medií.

Rozúčtování služeb bude prováděno dle dohody následovně :

Vodné: dle směrných čísel – tzn. 2x 18 m3/rok

PDO : samostatná popelnice pouze pro cukrárnu

Otop: dle měřáků na radiátorech – odečty a rozúčtování provádí dodavatelská firma

Elektřina : pro předmět nájmu slouží samostatný elektroměr, kdy nájemce při převzetí prostor obdrží podklady pro převod elektroměru od původního nájemce p. Daškové a tento převod na svoji osobu neprodleně zajistí.

V případě opožděné platby nájemného a záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení. Neuhrazení nájemného ani po písemném upomenutí pronajímatelem může být důvodem k okamžité výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.

Výše nájemného není trvalá, bude upravována dle platných předpisů a vyhlášek. Nájemné bude upravováno na základě dodatků k této smlouvě, které vystaví pronajímatel.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se stanovují (případně vyzdvihují) obecně závazná práva a povinnosti:

1. nájemce je povinen dodržovat pořádek a čistotu v pronajatých prostorách, zajišťovat úklid vstupní chodby (společných prostor)
2. nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou, řádným a obvyklým způsobem pro účely specifikované v čl. II. této smlouvy
3. nájemce zajistí vlastním nákladem případné provedení rekolaudace za účelem provozování své činnosti
4. nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí souhlas pronajímatele
5. nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních prostředků na stavební úpravy či opravy, a to ani po zániku nájmu
6. nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, zejména povrchové úpravy stěn a stropů, dveří, oken, nášlapnou vrstvu podlahy, výtokové armatury, el. vypínače, zásuvky, jističe, zasklení skleněných výplní apod.

Nájemce je povinen mimo obvyklou údržbu provozovat celé zařízení v bezpečném stavu, tzn. zajistit na vlastní náklad revize a prohlídky veškerých zařízení v předmětu nájmu dle platných předpisů a neprodleně provést nápravná opatření podle výsledků revizí a prohlídek. Je povinen vést příslušnou dokumentaci dle platných předpisů.

7. nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí

8. 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 škody, které by vznikly neplněním oznamovací povinnosti
9. nájemce je povinen v případě havárie umožnit přístup a popřípadě i vyklidit předmět nájmu za účelem odstranění havárie
10. nájemce je povinen pojisti svůj majetek proti škodám, které lze způsobit vlastním provozem své činnosti
11. nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na vlastní náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně ujednáno jinak.
12. nájemce není oprávněn umístit firemní či reklamní tabule s nápisy či jiná reklamní zařízení na obálku domu. Toto je možné pouze po projednání a písemném povolení od pronajímatele.
13. může-li nájemce užívat předmět nájmu omezeně jen protože pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy vyplývající, má nárok na poměrnou slevu z nájmu.

VI. Závěrečná ustanovení

Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými projevy smluvních stran formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

Nájemce souhlasí se zveřejněním v registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé svobodné vůle prosté omylu, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Účinnost této smlouvy se stanovuje dnem **1.8.2022**.

V Nýřanech dne:

Nájemce:

Pronajímatel: