

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

zastoupené: [REDACTED]

IČ: 00276227, DIČ: CZ00276227

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

dále jen pronajímatel:

a

Nájemce: Lucie Švihálková, Hruborohozecká 230, 511 01 Turnov

IČ: 87442647

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

dále jen: nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy o nájmu prostor (dále jen „smlouva“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání níže specifikovaný prostor za podmínek dále stanovených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví prostory v budově č.p. 5, nám. Českého ráje, Turnov, stojící na pozemku parc. č. 54, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, v obci Turnov, katastrální území Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, viz příloha č. 1 - půdorys nabízených nebytových prostor.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené budově nebytový prostor v suterénu objektu o celkové podlahové ploše 141m² za účelem provozování restaurace. K prostoru pronajímatel nájemci dává do výpůjčky předzahrádku o výměře 110 m².
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu. O převzetí prostor bude sepsán zápis podepsaný smluvními stranami.

III. Nájemné a úhrada energií a služeb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 2.050,- Kč/m²/rok, tj. celkem 289.050,- Kč/rok.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši dle čl. III odst. 1. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce na účet pronajímatele [REDACTED]

3. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušný rok.
4. Zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem (el. energie, voda, technická správa budovy a tuhý komunální odpad) hradí nájemce na základě uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli.
5. V případě prodlení nájmemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
6. Takto sjednané nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit a zvýšit o částku rovnající se míře meziroční inflace, oficiálně oznámené Českým statistickým úřadem za období skončeného kalendářního roku, tedy za období po sobě jdoucích 12 měsíců. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

IV. Nájemní doba

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy a to na dobu neurčitou od 15.08.2022.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného.
5. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. A v případě, že nájemce i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele opakovaně nedodrжуje noční klid a pořádek. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
2. Užívání předzahrádky je omezeno do 22.00 hodin denně.
3. Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu pronajaté nemovitosti obdobně s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
4. Nájemce se zavazuje na svou zodpovědnost a své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu (např. ruční hasicí přístroje) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak zodpovídá za škodu, která nedodržením povinnosti vznikla. Kopie provedených revizí, případně odstranění revizních závad je nájemce povinen předložit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.
6. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
7. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
8. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek umístěný v pronajatém nebytovém prostoru. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
11. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
12. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit písemně nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav a to vždy za účasti nájemce či nájemcem pověřené osoby.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce jeden stejnopis.
5. Záměr města pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 08.06.2022 do 24.06.2022. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 30.06.2022, usnesením č. 491/2022 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto

smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1: půdorys nabízených nebytových prostor

V Turnově dne 10.08.2022

V Turnově dne 10.08.2022

