

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

ČÍSLO SMLOUVY: TS – 01-03-2016 - HSO

SMLUVNÍ STRANY:

**1. Pronajímatel: Technické služby města Chomutova,
příspěvková organizace**



se sídlem: náměstí 1. máje 89, 430 01 Chomutov
jednající:
zastoupena: Ing. Zbyněk Koblížek, ředitel organizace
IČ: 00079065
DIČ: CZ00079065
bankovní spojení:
číslo účtu: 3

(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

se sídlem: Školní 942/34
jednající: **Huy Hguyen Quoc** *č.oy 4624*
IČ: 86831381
DIČ: CZ8208169926
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s. Chomutov
číslo účtu: 7648911001/5500

(dále také jen „nájemce“)

uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny schválené usnesením městského zastupitelstva č.029/14 ze dne 17.3.2013 provozovatelem nemovité věci: budova č.p 5163, na pozemku parc. č. 5885/62, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. LV1, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, obec: Chomutov, katastrální území: Chomutov I, nacházejících se na adrese: Kamenná 5163, Chomutov. Vnitřní pronajímané prostory činí 281 m² a vnější pronajímané prostory činí 63 m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Chomutově určen k užívání jako prodejna potravin (dále také jen „**prostor sloužící k podnikání**“).

2. Součástí této stavby je sběrné místo odpadů, které provozují TSmCH. Tato část objektu není předmětem nájmu.

3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání dle článku I. odst. 1. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepiší smluvní strany protokol.

Článek III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon následující činnosti: prodej potravin - večerka
Předmětem podnikání nájemce je: velkoobchod, maloobchod
Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí rovněž, jde-li o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1.3.2016 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí dle ujednání smluvních stran:
 - a) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele dle ustanovení § 2312 občanského zákoníku, v platném znění,
 - b) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
 - c) odstoupením od smlouvy dle ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku, v platném znění,
 - d) smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem,
 - e) zánikem předmětu nájmu.
2. V případě skončení nájmu výpovědí platí ustanovení § 2310 občanského zákoníku, v platném znění, dle něhož výpovědní doba je tříměsíční. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
3. Vznesení námitek smluvních stran proti výpovědi nájmu se řídí ustanovením § 2314 občanského zákoníku, v platném znění.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;

- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku ve výši 1000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jedině tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši, přičemž tato dohoda musí mít písemnou formu; pokud náklady na úpravu (změnu) předmětu nájmu učiněné nájemcem přesáhnou částku 10.000,- Kč, nechá pronajímatel na náklady nájemce vypracovat znalecký posudek, jímž bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku (předmětu nájmu) pronajímatele; pronajímatel následně uhradí nájemci náklady za zhodnocení nebytového prostoru na základě tohoto znaleckého posudku;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají z úpravy dle platného právní úpravy dané zákonem o požární ochraně a prováděcími předpisy;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám realizovaným se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak (uvedené se týká rovněž povinnosti odstranění osazení názvu předmětu nájmu dle odstavce 4. tohoto článku); nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3,5 % měsíčního nájemného, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený dle článku VI. odst. 3. této smlouvy.
- j) třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy; pokud činností nájemce vzniká odpad kategorie N – nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je nájemce povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle platného zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu;
- k) plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajímaného nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;

c) informovat včas nájemce o změně účtu pro placení nájemného a nákladů za služby.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmětný pronajímáný nebytový prostor je pojištěn v rámci pojištění celé nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.

4. Nájemce je oprávněn u vchodu do budovy, v níž se nachází pronajatý nebytový prostor, osadit svůj název jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí žádosti nájemce bude snímek se zakreslením a přesnou specifikací velikosti předmětné informativní tabule. V případě, že se bude jednat o informační, reklamní nebo propagační zařízení, pro jejichž umístění se vyžaduje souhlas příslušných orgánů veřejné správy, je nájemce povinen o vydání takového souhlasu příslušný orgán veřejné správy řádně požádat a jednat v souladu s jeho rozhodnutím.

Článek VI.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 58,17,- Kč (slovy: padesátosumkorunsedunácthaléřů českých) za 1 m² měsíčně, tj. celkem **20 000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) **měsíčně**.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „zálohy na služby“), a to ve výši:

- 8 500,- Kč za teplo a TUV,
- 300,- Kč za vodné a stočné,

celkem měsíčně **28 800,- Kč**, a to vždy spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

Pronajímatel je povinen platit nájemci měsíčně náklady na provoz sběrného místa:

- 50,- Kč elektrická energie
- 100,-Kč vodné stočné
- 610,-Kč teplo, jedná se o 7,1% celkové faktury za teplo

3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas, na jeho **termínu do 10. dne v měsíci**, za který se platí nájemné. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nejpozději do pěti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní poplatek z prodlení ve výši, která bude stanovena právním předpisem. Pokud nebude ke dni vzniku nájemního vztahu právní předpis vydán, pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení. Nezaplatí-li nájemce zálohu na služby nejpozději do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, a to ve výši stanovené platným právním předpisem (viz zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty).

5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. ledna příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh na služby v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) služeb zvýší zálohy, které je tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel, jakožto vlastník předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí změnu výše měsíčních záloh nájemci písemně, a to bez zbytečného odkladu od vzniku či změny uvedených skutečností rozhodných pro určení výše záloh na služby.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

3. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

(V případě, že se jedná o pronájem prostor ve vlastnictví města, nutno vložit následující ustanovení: Smluvní strany prohlašují, že záměr pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, ze strany pronajímatele řádně uveřejněn příslušným orgánem města na úřední desce magistrátu města a že tato smlouva je zcela v souladu s usnesením rady města ze dne 22. 2. 2016, pod č.: 090/16.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově, dne 29. 2. 2016

V Chomutově, dne 29. 2. 2016

Pronajímatel:

Nájemce:

TECHNICKÉ SLUŽBY
MĚSTA CHOMUTOVA
příspěvková organizace
430 01 Chomutov, nám. 1. máje 89
IČO: 00079065, DIČ: CZ00079065

Přílohy smlouvy:

1. Evidenční list k předmětu nájmu
2. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu