

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění

mezi smluvními stranami:

1. Město Trutnov, se sídlem v Trutnově, Slovanské náměstí 165, IČ 00278360, **zastoupené
Základní uměleckou školou Trutnov**

IČ: 68247117

Sídlo: Krakonošovo nám. 73, 541 01 Trutnov,

jednající Mgr. Blankou Matyskovou, statutárním zástupcem

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Kristýna Karagül Bejrová

IČ: 17412072

Sídlo: Markoušovice 120, Velké Svatoňovice,

zastoupená Kristýnou Karagül Bejrovou

(dále jen „nájemce“)

na základě usnesení Rady města Trutnova č. RM 2022-1468/25 ze dne 21.12.2022. Záměr města o uzavření smlouvy byl zveřejněn od 27.10.2022 do 30.11.2022

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn po předchozím souhlasu Rady města Trutnova pronajímat prostory sloužící podnikání v nemovitosti č. p. 13 v ul. Školní, jež je součástí pozemku č. st. 269 v obci Trutnov, v k. ú. Trutnov, v části obce Vnitřní Město, zapsaného na listu vlastnictví č. 11655, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v I. nadzemním a I. podzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, o celkové výměře 167,40 m². Jedná se o prostor prodejny a zázemí prodejny o výměře:

1. NP

1 prodejna 72,50 m², 2 výlohy 2,40 m², 1 kancelář 11,00 m², 1 přípravná 21,90 m², 1 lednice (sklad) 11,00 m², 1 chodba 14,50 m², 2 sociální zařízení 4,10 m², chodba, výtah 6,40 m²;

1. PP

chodba 6,40 m², 1 strojovna výtahu 7,20 m², 1 sklad 10,00 m².

Čl. 2

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání specifikované v čl. 1 této smlouvy od užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho účel nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na

náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnili, informovat nájemce dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sloužících podnikání **tureckou restauraci**. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

3. V prostorách sloužících k podnikání není povolen provoz ve smyslu zákona č.186/2016 Sb. o hazardních hrách ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 4 Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání specifikované v čl. 1 této smlouvy činí **360.000,-- Kč (slovy: třistašedesátkorunčeských) ročně** dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání.

2. Úhrada nákladů na služby poskytované v souvislosti s nájmem (úhrada nákladů na dodávku tepla, elektrické energie a spotřebu teplé a studené vody) se provádí ročně na základě fakturace pronajímatelem, dle ujednání ve výpočtovém listě. Nájemce je povinen hradit zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle výpočtového listu.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit měsíčně v CZK do 5. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č 130987640/0300 vedený bankou ČSOB a.s. Trutnov, variabilní symbol č. 17412072 (IČO nájemce). Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Nájemce je povinen k úhradě nákladů na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle své skutečné spotřeby (dle skutečného odečtu na poměrových měřidlech), kterou mu pronajímatel na základě vyúčtování dodavatelů služeb přeučtuje. Náklady na služby poskytované v souvislosti s nájmem vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. ledna následujícího kalendářního roku a ve lhůtě do 30 dnů bude provedeno vyrovnaní případných nedoplatků a přeplatků.

5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku, počínaje dnem 01. července 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských

cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. května příslušného roku novým číslovaným výpočtovým listem, jinak toto právo zaniká.

6. V případě zpoždění platby nájemného, záloh na služby a ceny služeb dle vyúčtování se smluvní strany dohodly na penále za každý den prodlení s platbou v částce 0,5% z celkové částky. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem o více než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn k podání výpovědi dle Čl. 5, odst. 2.

Čl. 5 Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **od 01.02.2023 do 01.02.2028**, přičemž tuto smlouvu může kterákoliv ze smluvních stran vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která se počíná dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.

2. V případě závažného porušování smlouvy může být nájemní vztah ukončen okamžitě a okamžitě ukončení nájemního vztahu je dnem doručení druhé smluvní straně (nebo s jednoměsíční výpovědní dobou). Za závažné porušení smluvních ujednání se pro potřebu smlouvy považuje zejména prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad nákladů za služby delší dvou měsíců, opakované opožděné placení nájemného a úhrad nákladů za služby, využívání prostor sloužících podnikání v rozporu se smluvním ujednáním, přenechání prostor sloužících podnikání do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, opotřebovávání prostor sloužících podnikání nad mírou obvyklou, apod.

Čl. 6 Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

2. Nájemci budou při předání předmětu nájmu předány klíče. Klíče potřebné nad tento rámec si nájemce opatří na své náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 7 Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

Čl. 8 Odpovědnost nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.

2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne účinnosti této smlouvy.

3. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.

4. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti v pronajatém nebytovém prostoru odpovídá nájemce dle zákona ČNR č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. a dalších prováděcích a souvisejících právních předpisů.

Čl. 9

Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený, uklizený a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud není dohodnuto jinak. Pokud předmět nájmu po jeho ukončení řádně nepředá, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní sankci ve výši 5.000,- Kč. Tímto ujednáním není dotčeno právo na náhradu škody ve výši přesahující tuto smluvní sankci.

Čl. 10

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

Čl. 11

Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni, pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno Radou města Trutnova dne 21.12.2022 usnesením č. RM 2022-1468/25. Záměr města o uzavření smlouvy byl zveřejněn od 27.10.2022 do 30.11.2022.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou

účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a době pronájmu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě jen se souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč. Toto porušení je jedním z důvodů okamžitého ukončení smlouvy dle Čl. 5, odst. 2.

4. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud nájemní smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná moc.

6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou její přílohy, a to protokol o předání nebytových prostor při zahájení doby užívání a pronájmu, plná/plné moci, pokud je osoba zmocněná k podpisu nájemní smlouvy a jejích dodatků, a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

7. V zájmu bezproblémového chodu školy je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních osob, vyvíjejících činnost v prostorách školy. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Nájemce je povinen respektovat školní řád.

8. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se sjednaný nájemní poměr příslušnými ustanoveními o nájmu prostor sloužících podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb.

V Trutnově, dne 1.2. 2023

Za stranu pronajímatele


.....
Mgr. Blanka Matysková
ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA
Krakonošovo náměstí 73
Trutnov 54101
tel: 499 813 845
IČO: 682 47 117

Za stranu nájemce


.....
Kristýna Karagül Bejrová

VÝPOČTOVÝ LIST 2023 – 1

PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY V NEBYTOVÝCH PROSTORECH účinnost od 01.02.2023

Údaje o pronajímaném nebytovém prostoru - Kristýna Karagül Bejrová:

Obec: Trutnov

Část obce: Střední předměstí

Č. popisné: 13

PSČ: 541 01

Ulice: Školní 13

Poloha: 1. NP a 1. PP v domě

■ Celková plocha 167,40 m²

■ Způsob využití – turecká restaurace

■ Vytápění – dálkové

1/ Výpočet nájemného:

Pořad. číslo	Počet místn.	Způsob využití	Plocha m ²	Sazba Kč/m ² /rok	Roční nájem Kč	Koeficient pro vytápění	Přepočtená vytápěná plocha
1.	1	prodejna	72,50	dohodou	celkem		celkem
2.	2	výlohy	2,40		360.000,--		
3.	1	kancelář	11,00			1,3	14,3
4.	1	přípravna	21,90				
5.	1	lednice (sklad)	11,00				
6.	1	chodba	14,50				
7.	2	sociální zařízení	4,10			1,3	5,33
8.	1	chodba, výtah	6,40				
9.	1	chodba	6,40				
10.	1	strojovna výtahu	7,20				
11.	1	sklad	10,00				
XXX		CELKEM:	167,40	XXXX	360.000,--	XXXXX	19,63

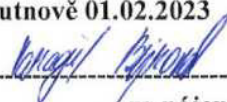
2/ Služby spojené s užíváním nebytových prostor:

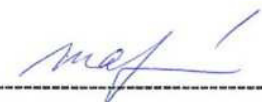
SLUŽBA	Zajišťuje se	Podíl k úhradě	Záloha Kč/čtvrtletí	Záloha roční v Kč
Dálkové vytápění	ano	1,31% z celkové roční spotřeby budovy Školní 13	3000,-	12000,-
Elektrická energie	ne			
Vodné a stočné	ano		3000,-	12000,-
Odvoz odpadu	ne			
Úklid	ne			
CELKEM:			6000,--	24000,-

3/ Nájemné měsíčně celkem: 30.000,-- Kč, Služby ročně celkem 24.000,--Kč tj. 6000,- Kč čtvrtletně.

Za správnost výpočtového listu: K. Faltová

V Trutnově 01.02.2023


za nájemce
Kristýna Karagül Bejrová


za pronajímatele
Mgr. Blanka Matysková - statutární zástupce

ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA
Krakonošovo náměstí 73
Trutnov 54101
tel: 499 813 845
IČO: 682 47 117