



ČJ.: MUKK/14131/2023

SP. ZN.: OTÚ-MAJ/ 9/2023/Wo - 6442

ZNAK.: spis. a skart. : 254.3.4 – V/5

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. Město Kadaň,

Sídlo městského úřadu: Kadaň, Mírové nám. čp. 1, 432 01 Kadaň,

Zastoupené: Mgr. Janem Losenickým, starostou města

IČ 00261912, DIČ CZ00261912

bankovní spojení: KB, a. s., Praha, pobočka Kadaň

č. ú.: 35-1725441/0100, VS 133800102, SS 6442

(jako pronajímatel) na straně jedné

a

2. Mgr. Pavel Neprášek, se sídlem: Nad Nemocnicí 1603, 432 01 Kadaň

IČO 72609541

a

p. Karel Vild, se sídlem: Hrádečná 39, 430 01, Blatno,

IČO 64700247

(jako nájemci), na straně druhé

(společně označováni též jako „smluvní strany“)

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1338 v Kadani, ul. Golovinova, stojící na parcele č. 1774/1 .

II.

Předmět a účel nájmu

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemcům do nájmu část nebytových prostor v budově uvedené v čl. I. této smlouvy. Jedná se o nebytové prostory umístěné v 2. NP o celkové výměře podlahové plochy 219,88 m². Jedná se o 9 místností (včetně soc. zázemí) a to: chodba o vým. 49,25 m², chodba o vým. 3,44 m², kuchyňka o vým. 3,76 m², denní místnost o vým. 3,48 m², sociální zařízení o vým. 3,41 m² a 4,27 m², zkušebna kol o vým. 26,52 m², sklad o vým. 51,4 m², sklad o vým. 71,45 m², úklidová místnost o vým. 2,9 m². Jedná se o prostory umístěné v 2.NP - se samostatným vstupem na patře a přístupné

nájemcům hlavním vstupem objektu čp. 1338. Specifikace pronajímáných nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.

2. Nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy jsou pronajímány za účelem jejich využití jako sklad - skladovací prostory pro prodejnu NEVIX Cyklosport umístěnou v budově čp. 1340.

III.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté nebytové prostory touto smlouvou činí **195,- Kč/m²/rok, tj. celkem 42 877,- Kč ročně.**
2. Nájemci se zavazují, že nájemné budou hradit na každé čtvrtletně předem ve výši **10 719,- Kč** (slovy: deset tisíc sedm set devatenáct korun českých) vždy nejpozději do **15. kalendářního dne prvního měsíce** příslušného čtvrtletí. Za splnění této povinnosti se považuje datum připsání výše nájemného na příslušné čtvrtletí na níže uvedený účet pronajímatele
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú.: 35-1725441/0100, VS 133800102, SS 6442.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za nájem, sjednanou shora v tomto článku každoročně o částku, vypočtenou podle inflačního koeficientu vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 2. kalendářního čtvrtletí daného roku. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemcům a ti se zavazují pravidelnou čtvrtletní platbu počínaje 2. kalendářním čtvrtletím o tuto částku navýšit.

IV.

Úhrada za služby související s nájmem

1. Náklady související s **dodávkami elektrické energie, teplem pro vytápění a odvozem odpadků** si nájemci hradí sami na základě samostatně uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb
2. Smluvními stranami bylo dohodnuto, že nájemci budou kromě nájemného hradit
Pronajímateli:
Vodné a stočné:
Roční zúčtovatelná zálohová částka činí **2 400,- Kč (vč. DPH).**
Platba bude hrazena čtvrtletně předem ve výši **600,- Kč** vždy současně s čtvrtletní platbou nájemného daného roku.
Uvedená výše platby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. III., odst. 2., této smlouvy.
Náklady dle skutečné spotřeby budou vyúčtovány pronajímatelem nájemcům 1x ročně po skončení vyúčtovacího období. Pronajímatel je povinen zaslat toto vyúčtování nájemcům do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování bude mít náležitosti daňového dokladu, dále musí obsahovat počáteční a konečný stav měřidla za účtované období a bude splatné do 30 dnů ode dne doručení nájemcům.

V.
Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**, s účinností od **01. 04. 2023**.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemcům ve stavu, který je způsobilý k užívání podle této smlouvy, což nájemci svým podpisem stvrzují.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí výzvě oznámené alespoň jednomu z nájemců, provést kontrolu způsobu užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen zajistit po dobu trvání této smlouvy nájemcům nerušené užívání pronajatých prostor.

VII.
Práva a povinnosti nájemců

1. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor do výše **10 000,- Kč** u každého jednotlivého případu (zejména pak provádět jejich pravidelný úklid, malování apod.).
2. Kterýkoliv z nájemců je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž předpokládaná výše přesáhne částku 10.000,- Kč u každého jednotlivého případu.
3. Nájemci jsou oprávněni společně přenechat nebytový prostor do podnájmu další osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemcům výpověď.
Nájemci jsou povinni do smlouvy o podnájmu zahrnout práva a povinnosti, které jsou touto smlouvou stanoveny nájemcům a předložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
4. Nájemci jsou povinni společně si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případech, kdy hodlají v pronajatých prostorách provádět stavební úpravy, které vyžadují povolení nebo provedení ohlášení podle zvláštního právního předpisu. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď ze strany pronajímatele.
5. Nájemci jsou povinni pojistit vnitřní zařízení pronajatých prostor, které je v jejich vlastnictví. Pojištění budovy čp. 1338 má zabezpečené pronajímatel.
6. Nájemci jsou povinni na svůj náklad provádět pravidelné revize, zkoušky a kontroly technických zařízení zejména vyhrazených technických zařízení dle příslušných předpisů a norem. Dále jsou povinni na vlastní náklady zajistit odstranění závad zjištěných při těchto revizích, zkouškách a kontrolách a předat následně pronajímateli kopie zpráv o revizích, kontrolách a zkouškách vždy po jejich provedení.

7. Nájemci jsou dále povinni dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v oboru požární ochrany, zejména Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci), ochrany životního prostředí (zejména zák. č. 201/2012 Sb.) a dále v oblasti nakládání s odpady vyplývající ze Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.

V oblasti bezpečnosti práce jsou nájemci povinni dodržovat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 251/2005 Sb. a ze Zákona č. 262/2006 Sb. (Zákoník práce).

VIII. Skončení nájmu

Tato smlouva může být ukončena:

1. Dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem podle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.
2. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba pro tento případ činí jeden (1) rok a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tato podmínka je v případě výpovědi ze strany pronajímatele splněna i v případě, že písemná výpověď je doručena byť jednomu z nájemců a naopak, pokud je podána výpověď pronajímateli byť jedním z nájemců.
3. Výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností ze strany nájemců. Za závažné porušení povinností se pro tyto účely považuje prodlení byť jen jednoho z nájemců s úhradou nájemného a záloh za služby dle čl. III a IV této smlouvy o více než jeden měsíc a dále porušení povinností uvedených v čl. VII, bod č. 1 až 4 a 6,7 této smlouvy. Výpovědní doba pro případy uvedené v tomto odstavci činí 3 měsíce. Smluvními stranami bylo výslovně dohodnuto, že v těchto případech k platnosti výpovědi postačuje její doručení byť jednomu z nájemců.
4. Výpovědní doby uvedené v předchozích odstavcích počínají běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IX. Ostatní ujednání, smluvní pokuty

1. Nájemci jsou povinni vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k event. úpravám výloh pronajatých prostor (výlep plakátů, vývěsních štítů apod.). Pro případ porušení této povinnosti byla dohodnuta výše smluvní pokuty, která činí 10.000,- Kč, za každé jednotlivé porušení. V případě uzavření smlouvy o podnájmu mezi nájemci a třetí osobou je povinností nájemců povinnost uvedenou v předchozí větě zahrnout do textu uzavřené smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
2. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto, že případné stavební úpravy provedené na náklady nájemců nebo některým z nájemců se souhlasem pronajímatele nebudou po skončení nájmu ze strany pronajímatele finančně kompenzovány.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a každý z nájemců obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a uzavírají ji podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem či nápadně nevýhodných podmínek.
5. Záměr pronájmu nebytových prostor uvedených v této smlouvě byl schválen usn. rady města Kadaně č. 18 b)/2023 ze dne 12. 01. 2023, který byl zveřejněn na úřední desce městského úřadu od 17. 01. 2023 do 02. 02. 2023. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Kadaně č. 75/2023 ze dne 09. 02. 2023.
6. Tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

V Kadani dne

Za pronajímatele:

Nájemci:

.....
Mgr. Jan Losenický
starosta města

.....
Mgr. Pavel Neprášek

.....
Karel Vild