

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „OZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

[REDAKCE]
na straně jedné

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

RZ WOODWIND MANUFACTURING s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 28933

IČ 019 43 308, DIČ CZ01943308

se sídlem Dukelská 1149, 358 01 Kraslice

zastoupená MgA. Milanem Řeřichou – jednatelem společnosti

na straně druhé

(dále jen jako „pronajímatel“)

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je mezi smluvními stranami sjednaný nájem níže specifikovaných nemovitostí za podmínek níže v této smlouvě stanovených.

Článek II.

Vymezení předmětu nájmu

1. ~~Pronajímatel~~ **Pronajímatel** prohlašuje, že je mj. vlastníkem následujících nemovitostí:

- pozemek parc. č. st. 1441/1 o výměře 382 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 1149 – stavba pro výrobu a skladování (na adrese ul. Dukelská, Kraslice PSČ 358 01)
- pozemek parc. č. 7278 a
- pozemek parc. č. 872/3

vše v katastrálním území Kraslice, obec Kraslice, zapsáno na listu vlastnictví č. 5745, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov pro shora uvedené katastrální území (dále jen jako „**Nemovitosti**“.)

2. Ze shora uvedených **Nemovitostí** jsou předmětem nájmu podle této Smlouvy níže uvedené nemovité věci:

- pozemek p.č. st. 1441/1 v k.ú. Kraslice o výměře 382 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 1149 – stavba pro výrobu a skladování (na adrese ul. Dukelská, Kraslice

PSČ 358 01) – I. podlaží (zvýšený suterén – výrobní dílny, sklady) a II. Podlaží (výrobní dílny, sklad, kanceláře, sociální zařízení)

s právem nájemce užívat po dobu trvání nájmu pozemek parc. č. 7278 a pozemek parc. č. 872/3 v obci a kat. území Kraslice za účelem příjezdu a přístupu k předmětu nájmu, parkování zaměstnanců a hostů v maximálním počtu 10 parkovacích míst dle potřeb nájemce (dále jen „předmět nájmu“).

3. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci na základě této smlouvy do nájmu a nájemce prohlašuje, že s jeho přenecháním do nájmu pro potřeby své podnikatelské činnosti souhlasí.
4. Předmět nájmu jsou uvedené shora uvedené specifikované nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, jakož i s inventářem, který se v nich nachází ke dni uzavření této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do nájmu nájemci za podmínek dále v této smlouvě stanovených tak, jak je specifikován v odst. 2 tohoto článku smlouvy, a nájemce výše specifikovaný předmět nájmu do nájmu za podmínek touto smlouvou stanovených od pronajímatele přebírá.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že je jim stav předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy dostatečně znám a že je způsobilý k užívání k účelu, ke kterému je stavebně určen a pro který je na základě této smlouvy do nájmu přenechán.

Článek III.

Účel nájmu

Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II odst. 2 této smlouvy za účelem provozování živnosti nájemce k výrobě a opravám hudebních nástrojů, jakož i jiným s tím souvisejícím činnostem nájemce a dále k jiným účelům, ke kterým je předmět nájmu stavebně a hospodářsky určen. Nájemce předmět nájmu za účelem výše v tomto odstavci smlouvy uvedenému od pronajímatele do nájmu přebírá a zavazuje se předmět nájmu užívat výhradně k účelu, ke kterému byl touto smlouvou pronajat.

Článek IV.

Doba nájmu

Nájem sjednaný na základě této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou. *od 01.07.2022*

Článek V.

Nájemné a jeho splatnost

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za předmět nájmu ve výši **35.000,00 Kč** (slovy: třicet pět tisíc korun českých) bez DPH měsíčně. Stane-li se nájemné předmětem DPH, bude k ceně nájmu účtována platná sazba DPH podle platných právních předpisů České republiky. Nájemné bude každoročně automaticky zvyšováno vždy od 1.4.2023 dále do budoucna po dobu trvání nájemního vztahu založenou touto smlouvou z důvodu inflace. Výše inflace a nového nájemného bude sdělena Pronajímatelem Nájemci. Inflaci je myšlena míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjádřená v procentech, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě deflace (záporné míry inflace) se výše nájemného nemění, tedy nájemné se nijak nesnižuje.

2. Nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený výše v této smlouvě vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce, v němž nájem uzavřený na základě této smlouvy trvá a za který je měsíční nájemné hrazeno.
3. Smluvní strany této smlouvy se dohodly na tom, že nájemné se považuje za včas zaplacené, pokud byla výše měsíčního nájemného připsána na účet pronajímatele nejpozději poslední den její splatnosti. Za den zaplacení nájemného se vždy považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.

Článek VI.

Předání a převzetí předmětu nájmu, Smluvní sankce

1. Pronajímatel předal předmět nájmu nájemci do užívání v den uzavření této smlouvy, což nájemce potvrzuje svým podpisem na této smlouvě.
2. Nájemce si bude odběr medií do předmětu nájmu po celou dobu nájmu zajišťovat svým jménem a na své náklady na základě jím uzavřených smluv s jejich dodavateli. Za tímto účelem se obě smluvní strany zavazují provést u dodavatelů medií převod odběrných míst dodávky a měřidel medií ke dni vzniku nájmu na nájemce a jejich odběry dle stavu měřidel ke dni předání a převzetí předmětu nájmu si vzájemně vypořádají.
3. Nájemce je v případě prodlení s placením nájemného platit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

a) Je povinen:

- odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání
- umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou
- udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu

b) Má právo:

- vstupu do předmětu nájmu za přítomnosti nájemce za účelem kontroly účelu jeho užívání, když je povinen písemně upozornit nájemce alespoň tři pracovní dny předem o zamýšlené kontrole, v odůvodněných případech odvrácení bezprostředně hrozící škody na majetku pronajímatele nebo na majetku nájemce a je zde nebezpečí z prodlení (havárie), může do dotčených prostor pronajímatel vstoupit i bez předchozího souhlasu nájemce a bez jeho přítomnosti, v každém případě je povinen toto neprodleně oznámit nájemci.
- vstupu do předmětu nájmu po předchozím oznámení nájemci za účelem provádění oprav v předmětu nájmu, když je povinen písemně informovat nájemce o rozsahu provádění zamýšlených úprav alespoň jeden měsíc předem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

- c) Neodpovídá nájemci za škody, které mu vzniknou ztrátou nebo poškozením věcí, které nájemce nebo jiné osoby do předmětu nájmu vnesly, nebo je nájemce do předmětu nájmu, byť i se souhlasem pronajímatele zabudoval, způsobené v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu, krádeží, či vloupáním do předmětu nájmu. Zároveň nájemce sám odpovídá za řádné zajištění předmětu nájmu a přístupových prostor do budovy tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po objektu.

2. Nájemce:

a) Je povinen:

- při užívání předmětu nájmu dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce
- platit včas a v souladu s touto smlouvou sjednané nájemné, jakož i další platby a poplatky z ní vyplývající
- s péčí řádného hospodáře užívat předmět nájmu a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit pronajímateli vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, odpovídajícího běžnému opotřebení za dobu užívání
- ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu
- zajistit v předmětu nájmu úklid
- provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Ostatní závady, které nejsou běžnou údržbu je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli a umožnit pronajímateli provedení jejich oprav
- provádění stavebních a jiných trvalých úprav předmětu nájmu nejprve projednat s pronajímatelem s tím, že jejich následné provedení je oprávněn realizovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- při nakládání s odpady dodržovat platný zákon o odpadech a předpisy jej provádějící; nájemce zároveň odpovídá za to, že veškeré nakládání s jeho odpady bude v souladu s platnou právní úpravou,
- provádět pravidelnou kontrolu předmětu nájmu z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu
- umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu za přítomnosti nájemce za účelem kontroly účelu jeho užívání a zjištění jeho stavu, to vše na základě předchozího písemného upozornění pronajímatele o vstupu do předmětu nájmu, doručené mu alespoň tři pracovní dny předem
- umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu po jeho předchozím oznámení nájemci za účelem provádění oprav v předmětu nájmu
- umožnit vstup do předmětu nájmu (do budovy č.p. 1149) případnému dalšímu nájemci třetího podlaží dle jeho potřeb; smluvní strany dále sjednávají, že v případě pronájmu třetího podlaží budovy č.p. 1149, budou služby spojené s topením pevnými palivy hrazeny dle poměru m² plochy I.+II. podlaží a plochy II. podlaží
- umožnit vstup nájemci části pozemku parc. č. v k.ú. Kraslice, a to za účelem průchodu k tomuto pozemku
- hradit veškeré běžné opravy vlastními náklady, když běžnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí taková oprava, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč.

b) Má právo:

- pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat
- umístit na budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí, desku či jiný reklamní panel s označením jeho podnikatelské činnosti, to vše v souladu s platnými právními předpisy, přičemž umístění a grafický vzhled podléhá souhlasu pronajímatele
- dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám pouze po obdržení předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- podnajmout část pozemku 872/3 v k.ú. Kraslice třetím osobám za účelem parkování osobních vozidel, přičemž podnájem této části předmětu nájmu třetím osobám je možné toliko na základě smlouvy uzavřené s třetí osobou a nájemcem vždy nejméně na dobu 1 měsíce, a to za cenu ve výši 200 Kč + případná DPH/ měsíčně, přičemž 60 % vyúčtovaných částek za podnájem náleží pronajímateli a 40% vyúčtovaných částek za podnájem náleží nájemci; vyúčtování odměnu za podnájem dle tohoto ujednání se nájemce zavazuje pronajímateli předložit vždy k 1.4. (případně ke dni ukončení nájmu) s tím, že část odměny náležející pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 14 dnů od předložení vyúčtování, případně do 14 dnů od data, kdy takové vyúčtování mělo být předloženo.

Článek VIII.

Užívání, údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje, že bude o předmět nájmu řádně pečovat a provede na vlastní náklady drobné opravy, které budou v pronajatých prostorách potřebné, pokud se nebude jednat o opravy, které je povinen provést pronajímatel.
3. Nájemce je odpovědný vůči pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a jeho zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé, osoby, které do objektu předmětu nájmu neoprávněně vnikly, nebo poškození bylo způsobeno neodbornou či jinak smlouvě odporující péčí o předmět nájmu, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této smlouvy a dle obecných či jiných předpisů provádět nájemce.
4. Pokud nájemce neodstraní jím způsobené vady na předmětu nájmu, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené nájemci pronajímatelem, je pronajímatelem oprávněn nechat tyto vady odstranit na náklady nájemce.
5. Pokud by došlo k vážnému poškození, ovlivňujícímu nosnou konstrukcí budovy, která je předmětem nájmu, je nájemce povinen oznámit toto poškození pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody, způsobené opožděným oznámením takového poškození pronajímateli, které mohl při vynaložení jeho odborné péče touto smlouvou předpokládané, zjistit.

Článek IX.

Zánik nájemního vztahu

1. Nájemní vztah sjednaný na základě této smlouvy zaniká z následujících důvodů:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran k datu uvedenému v takovéto písemné dohodě;
 - c) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu učiněnou kteroukoli ze smluvních stran, a to s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce s tím, že výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně, a to s výhradou ujednání stran uvedeného v odst. X.2 tohoto článku smlouvy.
2. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je v období prvních tří (3) let trvání nájmu oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu pouze z následujících důvodů:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

Smluvní strany se dohodly na tom, že **výpověď z nájmu** musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně doporučeným dopisem.

Článek X.
Ustanovení společná a závěrečná

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vzniklé příslušnými ustanoveními OZ.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že uzavřením této smlouvy po dohodě ruší a ukončují platnost veškerých předchozích písemných anebo ústních ujednání týkajících se předmětu nájmu s tím, že do budoucna budou pro smluvní strany závazná výhradně smluvní ujednání uvedená v této smlouvě.
4. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce.
5. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních stejného znění a významu, přičemž každý z nich má hodnotu originálu a každá smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a jimi odepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

v *BETVI* dne *10.6.22*

v *KRASUČINA* dne *07.06.2022*

Pronajímatel:

Nájemce:

17
RZ WOODWIND
MANUFACTURING s.r.o.

RZ WOODWIND MANUFACTURING s.r.o.
MgA. Milan Řeřicha, jednatel