

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
(jako pronajímatel) na straně jedné

2. Karel Hrošek, podnikatel

Školní 1540, 43201 Kadaň
IČ: 69423385, DIČ: CZ7209142457
(jako nájemce), na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Zákon) a tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání za dále dohodnutých podmínek

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1338 v Kadani, ul. Golovinova, která je součástí pozemku p.č. 1791/1 k.ú. Kadaň.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část nebytových prostor v budově uvedené v čl. I. této smlouvy. Jedná se o nebytové prostory umístěné v 1. NP o celkové výměře podlahové plochy 115,23 m² - 7 místností (včetně soc. zázemí), a to:
 - 1.01 sklad o vým. 22,39 m²
 - 1.02 denní místnost o vým. 3,84 m²
 - 1.03 předsíň o vým. 1,8 m²
 - 1.04 šatna o vým. 0,94 m²
 - 1.05 WC o vým. 2,32 m²
 - 1.06 úklidová místnost o vým. 1,22 m²
 - 1.07 prodejna o vým. 82,72 m²

Nebytové prostory prodejny mají samostatný vstup ze strany objektu a jsou zakresleny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.

2. Uvedené nebytové prostory jsou pronajímány za účelem provozování maloobchodu – prodejny potravin a smíšeného zboží.

III.

Výše, splatnost a způsob platby nájenného, ujednání o inflační doložce

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájenné za pronajaté nebytové prostory touto smlouvou činí **104,- Kč/m²/měsíc, tj. celkem 11 983,92 Kč měsíčně.**
Poznámka: Město Kadaň je osvobozeno od platby DPH, tudíž ji do nájmu nezapočítává. Nájemce se zavazuje, že nájenné bude hradit vždy do 5 dne daného měsíce na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú.: 35-1725441/0100, VS 133800202.
Okamžikem plnění je datum odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch Pronajímatele.
2. 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 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci a ten se zavazuje pravidelnou měsíční platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.

IV.

Úhrada za služby související s nájmem

1. Náklady související s **dodávkami elektrické energie, dodávkou tepla a odvozem odpadků** si nájemce hradí sám na základě samostatně uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb.
2. Oběma smluvními stranami bylo dohodnuto, že nájemce bude kromě nájenného hradit pronajímateli:
Vodné a stočné:
Roční zúčtovatelná zálohová částka činí **7200,- Kč (vč. DPH).**
Platba bude hrazena měsíčně předem ve výši **600,- Kč** vždy současně s měsíční platbou nájenného daného roku.
Uvedená výše platby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u vedený v čl. III., odst. 2., této smlouvy.
Náklady dle skutečné spotřeby budou vyúčtovány pronajímatelem nájemci 1x ročně po skončení vyúčtovacího období. Pronajímatel je povinen zaslat toto vyúčtování nájemci 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 nájemci.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s platností ode dne podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a s účinností ode dne zveřejnění v registru smluv.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

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

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen 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. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž předpokládaná výše přesáhne částku 10.000,- Kč u každého jednotlivého případu. Opravy do výše této částky bude hradit nájemce v rámci obvyklé údržby pronajatých prostor.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu další osobě. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemci výpověď.
4. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případech, kdy hodlá 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. Nájemce je povinen pojistit vnitřní zařízení pronajatého prostoru, které je v jeho vlastnictví. Pojištění budovy čp.1338 má zabezpečené pronajímatel.
6. Nájemce je povinen provádět úklid vstupních prostor (prostor před vstupními dveřmi do pronajatých prostor), sloužících k přístupu k pronajatému prostoru dle potřeby s ohledem na klimatické podmínky.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k vodoměrům umístěných v pronajatém nebytovém prostoru.
8. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět pravidelné revize, zkoušky, kontroly technických zařízení zejména vyhrazených technických zařízení dle příslušných předpisů a norem. Dále je povinen zajistit odstranění závad zjištěných při těchto revizích, zkouškách a kontrolách na vlastní náklady a předat pronajímateli kopie zpráv o revizích, kontrolách a zkouškách vždy po jejich provedení ve smyslu obecně platných předpisů k požární ochraně a bezpečnosti práce. Je též povinen zajistit obsluhu těchto zařízení pouze kvalifikovanými pracovníky dle příslušných předpisů a norem. Povinností je také zajistit servis, údržbu a

opravy těchto zařízení pouze pracovníky s oprávněním tyto činnosti provádět.

9. Nájemce je dále povinen 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 je nájemce povinen 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 strana, kde výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností ze strany nájemce. Za závažné porušení povinností se pro tyto účely považuje prodlení nájmu 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, 2, 3, 4, 8 a 9 této smlouvy. Výpovědní doba pro případy uvedené v tomto odstavci činí 3 měsíce.
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

1. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k event. úpravám výloh pronajatých prostor (výlep plakátů, vývěsních štítů apod.). Pro případ porušení této povinnosti ze strany nájemce byla dohodnuta výše smluvní pokuty, která činí 10.000,- Kč, za každé jednotlivé porušení.
2. Účastníky této smlouvy bylo dále dohodnuto, že případné stavební úpravy provedené na náklady nájemce 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 obecnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě, které by jinak podléhaly znečitelnění, v registru smluv, poř. disponují souhlasem třetích osob uvedených na své straně s uveřejněním jejich osobních údajů v registru smluv, které by jinak podléhaly znečitelnění. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jeden stejnopis.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
5. Obě 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.
6. Záměr pronájmu nebytových prostor uvedených v této smlouvě byl schválen radou města usn.č. 232/2023 dne 06.04.2023 zveřejněn dne 11.04.2023 po dobu 15ti dnů na úřední desce města. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města dne 04.05.2023, usn. č. 291/2023.

V Kadani dne 31.07.2023

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Za Město Kadaň
Mgr. Jan Losenický
starosta města

.....

Karel Hrošek