

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem
na základě pověření k podepisování nájemních smluv
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting
IČ: 00263958 DIČ: CZ00263958

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

INTCORP s.r.o., Bratislavská 2289/2, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 25013246
zastoupená jednatelkou společnosti Martinou Koubovou

na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor, které se nachází v budově č. p. 171/40 na Mírovém náměstí v obci Litoměřice na pozemku parc. č. 234 v katastrálním území Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v přízemí, suterénu a ve dvorním traktu nemovitosti uvedené v odst. 1, **o celkové výměře 316,39 m²**.

Jedná se o níže uvedené prostory sloužící k podnikání :

Prostory umístěné v přízemí – cukrárna o výměře 47,10 m², bar o výměře 45,55 m², kuchyně o výměře 22,27 m², chodba o výměře 15,60 m², WC a přilehlé prostory 12,54 m², chodbičky k baru a do cukrárny o výměře 3 m².

Suterénní prostory – chodby a schodiště o výměře 18,51 m², vinárna o výměře 30,25 m².

Prostory ve dvorním traktu – dvorek o výměře 99,40 m², skladovací prostor o výměře 15,17 m², manipulační prostor o výměře 7 m².

Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící k podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly na sezonním využití suterénních prostor a prostoru ve dvorním traktu tak, že prostory vinárny o celkové výměře 48,76 m² bude nájemce provozovat v termínu od 1. 9. do 30. 4., prostor dvorního traktu o výměře 99, 40 m² v termínu od 1. 4. do 30. 9. Ostatní prostory bude nájemce provozovat celoročně.

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

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

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor sloužící k podnikání jako **provozovnu cukrárny, kavárny a rychlého občerstvení**. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento účel.

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

Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

2. Cena nájemného u celoročně užívaných prostor o celkové výměře 146,06 m² v přízemí činí 1 400,-Kč (slovy: Jedentisícčtyřístakorunčeských) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného tedy činí ročně částku **204 484,- Kč** (slovy: Dvěstěčtyřtisícčtyřistaosmdesátčtyřikorunčeských).

Cena nájemného u celoročně užívaných prostor o celkové výměře 22,17 m² ve dvorním traktu činí 1 050,-Kč (slovy: Jedentisícpadesátkorunčeských) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného tedy činí ročně částku **23 279,- Kč** (slovy: Dvacettřítisícdvěstěsedmdesátdevětkorunčeských).

Cena nájemného u sezonně užívaných prostor o celkové výměře 99,40 m² ve dvorním traktu činí 1 050,-Kč (slovy: Jedentisícpadesátkorunčeských) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného tedy činí ročně částku **52 185,- Kč** (slovy: Padesát dvatisícjedenostoosmdesát pětikorunčeských).

Cena nájemného u sezonně užívaných prostor o celkové výměře 48, 76 m² v suterénních prostorách činí 1 400,-Kč (slovy: Jedentisícčtyřístakorunčeských) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného tedy činí ročně částku **45 509,- Kč** (slovy: Čtyřicetpět tisíc pět set devětkorunčeských).

Celková cena **ročního nájemného** činí **325 457,- Kč** (slovy: Třistadvacetpěttisícčtyřístapadesátsedmkorunčeských), **měsíčně** tedy částku **27 121,- Kč** (slovy: dvacetsedmtisícjednostodvacetjednakorunčeských).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit **zálohu na vodné a stočné ve výši 7 008,- Kč** (slovy: Sedmtisíckorunčeských) měsíčně tedy **584,-Kč** (slovy: Pětsetosmdesátčtyřikorunčeských).

4. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, číslo: **XXXXX, variabilní symbol 9430000357**. Za termín úhrady bude považován termín odepsání platby z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

Měsíční předpis nájemného vč. zálohových plateb činí celkem 27 705,- Kč (slovy: dvacetsedmtisícsetpětkorunčeských).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen nebytových prostor ve městě.

Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a ve lhůtě 3 měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

Čl. V Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015** s možností prodloužení vždy o 1 rok.

2. Nájem zaniká:

- a) Uplynutím sjednané doby nájmu
- b) Písemnou dohodou smluvních stran
- c) Písemnou výpovědí :

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 obč.zák. s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2291 obč.zák.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308

obč.zák. s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2287 a § 2266 obč.zák.

3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Doručováno bude na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Čl. VI Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII Práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící k podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém užívání 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.

2. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání 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.

3. 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.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

5. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

6. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

7. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 OZ).

8. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. 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.

9. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

Čl. VIII Další ujednání

1. Nájemce souhlasí s poskytnutím údajů uvedených u jeho osoby v záhlaví této smlouvy a dále tímto dává na dobu trvání jeho nájemního poměru k předmětnému prostoru, a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli, výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků, nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb, a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodlení nájmu s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků upomínek, žalob.

2. Osobní údaje, je nájemce povinen poskytnout pro účely vyhotovení nájemní smlouvy a evidenčního listu, v ostatních případech tuto povinnost nemá. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Účinnosti nabývá smlouva dnem vzniku nájmu podle čl. III.

2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem 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

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

5. O nájmu rozhodla Rada Města Litoměřice dne 19.10.2014 pod usnesením č. **599/23/2014**.

V Litoměřicích dne : 18. prosince 2014

Pronajímatel :

Nájemce :

Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

Martina Koubová
jednatelka INTCORP s.r.o.