

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

Město Jilemnice, Masarykovo nám.82, 514 01 Jilemnice
IČ: 00275808, DIČ:CZ00275808
zastoupené na základě smlouvy příkazní ze dne 2.12.2014
Stavebním bytovým družstvem SEVER
se sídlem Liberec, Bažantí 1415/3 PSČ 460 31, IČ:00042579, DIČ:CZ00042579,
pobočka Jilemnice, Dolení 21, 514 01 Jilemnice

dále jen **pronajímátel**

a

pan Martin Mařas, IČ 61216836
Kosova 1371, 514 01 Jilemnice

dále jen **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto
smlouvu o nájmu nebytového prostoru

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 Předmětem této smlouvy je nájem **nebytového prostoru v přízemí domu čp 41**, ulice **Dolení**, v Jilemnici, v k.ú. Jilemnice, o výměře – celkem 202,12 m² – z toho 130,68 m² obchodní a skladovací plochy a 71,44 m² garáže .
- 1.2 Pronajímátel touto smlouvou přenechává nájemci prostor za účelem provozování skladu pro e-shop.

Čl. 2

Doba nájmu

- 2.1 Pronajímátel přenechává prostor uvedený v odst. 1.1 této smlouvy do nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 15. 3. 2024.

Čl. 3 Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru a související služby

- 3.1 Nájemce je povinen platit nájemné ve výši Kč 915-/m2/rok za obchodní a skladovací prostory a Kč 611/m2/rok za garáže , celkem tedy nájemné za rok 163.222,- + zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním prostor a souvisejících služeb (dále jen služby) v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do posledního dne v měsíci, na který se platby vztahují.
- 3.2 Platby nájemného a záloh za služby je nájemce povinen hradit na bankovní účet číslo [REDAKCE], vedený u [REDAKCE], pod v.s. 2001000605.

Za služby dle článku 3.1. se považuje dodávka vody.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek a úrok z prodlení podle platných právních předpisů. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby za dobu delší než tři měsíce, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby postupem dle článku 5.5.

- 3.3 Výše úhrad za služby se stanoví podle platných cenových předpisů měsíčně zálohově za jednotlivé služby. Pronajímatel je povinen (prostřednictvím správce) skutečné náklady na služby nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků. Vyúčtování doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Na požádání nájemce mu budou správcem předloženy potřebné doklady.
- 3.4 Nájemné se stanoví v souladu s platnými cenovými předpisy. Přesná výše nájemného a záloh na úhrady za služby včetně způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb je uvedena v měsíčním předpisu nájemného a záloh na služby, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.5 Počínaje rokem 2015 může pronajímatel každoročně s účinností na období od 1. 7. upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce.

Čl. 4 Práva a povinnosti spojená s nájmem

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
- 4.2 Nájemce přebírá prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 4.3 Drobné opravy v nebytových prostorech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je obsaženo v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.4 Nájemce a osoby, které užívají s nájemcem tento prostor, mají vedle práva užívat nebytový prostor i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno.
- 4.5 Nájemce je povinen užívat nebytové prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním těchto nebytových prostor.

- 4.6 Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit poškození a vady, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním prostory užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce poškození a vady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 4.7 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.8 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Čl. 5

Skončení nájmu nebytového prostoru

- 5.1 V případě, že nájem byl sjednán na určitou dobu, skončí uplynutím této doby.
- 5.2 Pokračuje-li nájemce v užívání prostoru po dni, kdy měl nájem bytu skončit, ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) dle ustanovení § 2285 občanského zákoníku nedojde.
- 5.3 Nájem skončí také písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho bydliště. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 5.4 Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době zejména poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Vypoví-li takto pronajímatel nájem, uvede ve výpovědi výpovědní důvod.
- 5.5 Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, pokud nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména pokud nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel má povinnost uvést ve výpovědi, v čem spatřuje závažné porušení nájemcovy povinnosti.
- 5.6 Vypoví-li nájem pronajímatel, má povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Čl. 6 Závěrečná ustanovení

- 6.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 6.2 Tato smlouva je sepsána na základě Rozhodnutí starosty města č.42/24 ze dne 4.3.2024 ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
- 6.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou smluvních stran.
- 6.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem vzniku nájmu uvedeným v čl. 2.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 6.6 Přílohy této smlouvy tvoří:
1. Měsíční předpis nájemného a záloh na služby
 2. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou
 3. Evidenční karta
 4. Předávací protokol

V Jilemnici dne: 12. 3. 2024

