



NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Litoměřice

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

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

Marcela Heřmanová

IČO: 18354190
se sídlem Mírové náměstí 156/29, Litoměřice – Město, 412 01 Litoměřice

a

Marcela Urbanicsová

IČO: 02820471
se sídlem Novobranská 159/2, Litoměřice – Město, 412 01 Litoměřice

na straně druhé jako *nájemci*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání, které se nachází v budově č.p.156, stojící na pozemku parc.č. 109 v katastrálním území Litoměřice na Mírovém náměstí v obci Litoměřice.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v odst. 1., **o celkové podlahové ploše 53,32 m².**

Předmět nájmu tvoří dvě místnosti o výměře 30,48 m² a 20,62 m² a prostor s výlohou o výměře 2,22 m².

Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemcům a nájemci se zavazují platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Čl. V Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou od 01.04.2024.**

2. Nájem zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou; ust. § 2312 se nepoužije.

Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníkům osobám a nájemcům-fyzickým osobám podnikajícím bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. VI Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemcům ve stavu způsobilém k užívání.

2. S ohledem na skutečnost, že jeden z nájemců užíval pronajatý prostor v předchozím období, nebyly v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy předány žádné klíče. Nájemci odevzdají pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.

2. Nájemci se zavazují pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu 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. Za tímto účelem nájemci zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu jsou nájemci oprávněni výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti jsou nájemci povinni provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provedou (se souhlasem pronajímatele) nájemci na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemci prohlašují, že nebudou nárokovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.
5. Nájemci odpovídají za škody, které způsobí na předmětu nájmu oni, jejich zaměstnanci, nebo jimi pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemci se zavazují, 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 nájemcům v dostatečném předstihu.
7. Nájemci jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemci nemají 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 smluvních 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 občanského zákoníku).
9. Nájemci se zavazují v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemci odpovídají za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemci postarají o okamžitou nápravu.
10. Nájemci jsou povinni zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.
11. Nájemci jsou oprávněni dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemci jsou povinni předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
13. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemají nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
14. Nájemci jsou povinni řídit se Zásadami reklamy a označování provozoven v Litoměřicích, schválenými zastupitelstvem města. Dokument Zásady reklamy a označování provozoven v Litoměřicích je k dispozici na www.litomerice.cz/images/strategicke-dokumenty/zasadyReklamy_27-11-2019.pdf.

Čl. VIII **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 12.04.2018.
2. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.
3. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.04.2024.

5. 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.

6. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.

7. O zveřejnění záměru změny nájemní smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 21.02.2024 pod usnesením č. 134/4/2024, záměr změny nájemní smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od 22.02.2024 do 09.03.2024.

8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 20.03.2024 pod usnesením č. 199/6/2024.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemci:

.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

.....
Marcela Heřmanová

.....
Marcela Urbanicsová