

Smlouva o nájmu nebytových prostor

SM LUVN Í STR AN Y:

Pronajímatel: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
zastoupené: starostou Ing. Tomášem Hockem
IČ: 00276227, DIČ: CZ00276227

dále jen pronajímatel:

a

Nájemce: **Penocze s.r.o.**, Šulcova 589, 272 01 Kladno
zastoupená:
IČ: 04264126
bankovní spojení:
č. účtu:

dále jen: nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

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

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy o nájmu prostor (dále jen „smlouva“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání níže specifikovaný prostor za podmínek dále stanovených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mj. stavbu čp. 377, v ulici Koňský trh, Turnov, stojící na pozemku parc. č. 279/4, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, v obci Turnov, katastrální území Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, viz příloha č. 1 – snímek s vyznačením prostor.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu tyto místnosti v 1. podzemním podlaží:
 - místnost č. 4 o podlahové ploše 22,8 m²
 - podíl na společných prostorách – vstupní hala, chodba, WC a kuchyň o výměře 5,64 m²Celková výměra nájmu je 28,44 m².
3. Nájemce bude tento prostor užívat jako kancelář, ateliér, vzorkovnu.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.

III. Nájemné a úhrada energií a služeb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto: 500,- Kč/m²/rok, tj. 14.220,- Kč/rok.
2. Zálohy na energie (elektrická energie, voda) a služby spojené s nájmem (úklid společných prostor, popelnice, atd.) činí 12.000,- Kč/rok.
3. Faktury bude pronajímatel vystavovat čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce čtvrtletí. Faktury jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce na účet pronajímatele vedený
4. Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru neprodleně poté, co obdrží vyúčtování od posledního poskytovatele následujících služeb:

- spotřebu elektrické energie a vody - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem/poskytovateli těchto služeb. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu pronajaté plochy. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu;
 - úklid společných prostor – faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem těchto služeb. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně fakturované spotřeby a % vyjádření podílu pronajaté plochy. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
5. Nájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
 6. Pronajímatel je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit nájemci nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil konečné vyúčtování a to bezhotovostně na jeho účet.
 7. Pronajímatel si vyhrazuje právo na začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši zálohy na poplatky za služby.
 8. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného či záloh na energie a služby dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.

IV. Nájemní doba

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy a to na dobu neurčitou od 01.04.2024.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně
3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - jestliže nájemce bude v prodloužení s placením nájemného.
5. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky dohodnuté v této smlouvě. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
2. Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu pronajaté nemovitosti obdobně s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
3. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.
5. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

6. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.
8. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
9. Za úrazy, k nimž dojde na pronajaté nemovitosti, odpovídá nájemce.
10. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.
8. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce jeden stejnopis.
5. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 22.02.2024, usnesením č. 137/2024-5 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: snímek s vyznačením prostor

V Turnově dne 26. 03. 2024

V Turnově dne ...25.3.2024.....

