

126

Městský úřad Rudná	Č.
Došlo 1.7.2024	05400
Přílohy	Č. dor. záležit.
Zpracovatel HO	

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a části pozemku uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany

Město Rudná

se sídlem Rudná, Masarykova 94, PSČ 252 19
IČ: 00233773
DIČ: CZ00233773
č. účtu: 9021-388169389/0800
tel 311 652 311, e-mail: e-podatelna@mestorudna.cz
ID datové schránky: yhybsn6
zastoupeno: Lubomír Kocman, starostou města

dále jen „pronajímatel“

a

Monika Marešová

IČO : 70577021
se sídlem: Přemyslova 388 Kralupy nad Vltavou
č.ú :
ID datovky: x8aqafi
Telefon: 605 775 823
Email : monika5902@seznam.cz

dále jen „nájemce“

dnešního dne uzavírají následující

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a části pozemku

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku st. 967, jehož součástí je i budova č. p. 1584/49, a pozemku parc.č. 100/40, parc.č. 100/5, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ pro obec Rudná a k.ú. Dušníky u Rudné na LV č. 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu následující prostory sloužící podnikání umístěné v 1.nadzemním podlaží shora uvedené budovy čp. 1584/49 na adrese Masarykova, Rudná, o sedmi místnostech (m.č. 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09 o celkové podlahové ploše 100,23 m² jak jsou vymezeny v příloze č. 1 a dále část pozemku parc..č. 663, parc.č. 664 a parc.č.100/10 označenou v příloze č.2 této smlouvy písmenem **O** sloužící jako parkovací stání.

Vše dále též jen jako „**předmět nájmu**“.

3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek sjednaných níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje hradit smlouvené nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. Společně s pronajímatelem a dalšími nájemci a uživateli budovy bude nájemce v nezbytné míře, tedy k přístupu a příjezdu užívat též pozemky parc.č. 663, parc.č. 664, parc.č. 100/9 a parc.č.100/10

Nájemce bere na vědomí, že nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 budou přístupné denně:
Po - Ne od 7 hodin do 22 hodin.

5. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou předmětu nájmu a že tento odpovídá jeho požadavkům a účelu sjednanému níže v této smlouvě, a že jej přebírá bez zjevných vad či poškození.
6. Nájemce bude užívat předmět nájmu výlučně k provozování cukrárny a kavárny a část pozemku uvedenou v odst. 2 tohoto článku a označenou v příloze č.2 této smlouvy k parkování vozidel (dále též jen „**účel nájmu**“).

II.

Výše nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného v částce **31.773,-Kč** (slovy: třicetjednatisícsešmdesát tři korun českých) měsíčně za nebytový prosto uvedený v odst.2 v článku I. a označený v příloze č.1 a na výši nájemného v částce **500,-Kč** (slovy: pětiset korun českých) měsíčně za část pozemku určenou k parkování vozidel a uvedenou v odst. 2 článku I a označenou v příloze č.2 této smlouvy s tím, že nájemné bude hrazeno předem vždy nejpozději **do 15. dne měsíce příslušného měsíce** a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele 9021-388169389/ 0800. Nájemné je osvobozeno od DPH. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady na související služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávky el. energie, úklid společných prostor apod.).
2. V případě, že nájemce neuhradí nájemné, popř. nájemné zvýšené dle odst. 4., ve stanoveném termínu, je povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná denně, vždy do 15 dnů ode dne, v němž na ní vznikl nárok.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel je počínaje 1.1.2025 oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně nájemné vždy s účinností od 1. ledna zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to na základě jednostranného písemného oznámení nové výše nájemného pronajímatelem. Obdrží-li nájemce oznámení o zvýšení nájemného do 30.6. v daném roce, pak platí, že se nájemné zvyšuje s účinností od 1.1. tohoto roku a nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1.1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou nájemného. Obdrží-li nájemce oznámení o zvýšení nájemného po 30.6. daného roku, pak platí, že se nájemné zvyšuje s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po obdržení oznámení. Základem pro zvýšení nájemného v dalším období je vždy nájemné zahrnující předchozí zvýšení.

III.

Způsob úhrady poskytovaných služeb a energií

1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby a plnění spojených s užíváním předmětu nájmu: elektrina, plyn, vodné, stočné, úklid okolí budovy.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby a plnění spojená s nájmem úhrady, a to podle vyúčtování dodavatelů a poskytovatelů a údajů příslušných měřičů spotřeby, je-li spotřeba v prostorách tvořících předmět nájmu samostatně měřena; není-li spotřeba zvlášť měřena, pak bude nájemce platit za služby a plnění poměrnou část jejich ceny dle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše prostor v budově čp. 1584/49, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
3. Nájemce bude platit zálohy na služby a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, a to zálohu ve výši **10.023,-Kč** (slovy: desetisícdvacet tři korun českých měsíčně. Zálohy budou hrazeny měsíčně spolu s nájmem, vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícímu měsíci, za nějž se zálohy hradí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 9021-388169389/0800.
4. Zálohy za výše v tomto článku uvedené služby a plnění budou pronajímatelem vyúčtovány jedenkrát ročně nejpozději do 31. 3. následujícího roku, vodné, stočné, které není účtováno zálohově bude vyúčtováno čtvrtletně. Nedoplatek ceny služeb a plnění po zúčtování záloh je nájemce povinen vyrovnat pronajímateli do 15 kalendářních dnů od předložení vyúčtování, případný přeplatek pronajímatel ve stejné lhůtě nájemci vrátí. Pronajímatel si vyhrazuje právo uvedené zálohy přiměřeně zvýšit při nárůstu cen energií, a to jednostranným oznámením nájemci.
5. Pro případ prodlení nájemce s úhradou záloh na služby nebo doplatku za tyto služby, je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý den prodlení; smluvní pokuta je splatná denně, a to vždy do 15 dnů ode dne, v němž na ni vznikl nárok.
6. Služby a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (TKO, nádoby a svoz odpadu potřebný k účelu podnikání, úklid pronajatých prostor) jinak zajistí vlastním jménem a na vlastní náklad nájemce navázáním přímých smluvních vztahů s jejich dodavateli a poskytovateli. Pronajímatel mu poskytne veškerou nutnou součinnost.

IV.

Předání a převzetí

1. Při předání a převzetí předmětu nájmu, k němuž se zavazují nejpozději v den účinnosti smlouvy, smluvní strany sepíší předávací protokol, ve kterém si potvrdí stav předmětu nájmu a vybavení a zařízení, jakož i stavy měřičů k měření spotřeby energií a dodávek služeb a plnění spojených s nájmem.
2. Nájemce obdrží při předání předmětu nájmu klíče od vchodů, klíče od jím pronajímáných nebytových prostor, případně čipové karty, přičemž pronajímatel má k dispozici rezervní klíče. Pronajímatel je oprávněn rezervní klíče použít pouze v nutném případě, není-li možné zajistit účast nájemce a hrozí-li bezprostředně škoda.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu užívání a vstup do předmětu nájmu,
 - b) udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí,
 - c) zajišťovat v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu služby související s nájmem uvedené v čl. III., v případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů stojících na straně třetí osoby (dodavatelů energií apod.) či z důvodu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bezprostředně poté, co odpadne překážka, která by tomu bránila,
 - d) zajistit pojištění nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu, a to na vlastní náklady podle obecných kritérií, ale neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto směru pojistné smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu, udržovat je v řádném stavu, dodržovat klid a pořádek v předmětu nájmu a společných prostorách budovy
 - b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby a energie ve výši, lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě, případně v dodatcích smlouvy,
 - c) dodržovat bezpečnostní, hygienické, ekologické a protipožární předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění a navazující předpisy,
 - d) umísťovat, instalovat a používat v předmětu nájmu pouze takové vybavení, technická zařízení a přístroje, které odpovídají platným právním předpisům a českým technickým normám a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru či jiných škod,
 - e) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu během obvyklé pracovní doby a v případě nebezpečí z prodlení i mimo ni za účelem provedení kontroly užívání a stavu předmětu nájmu, k odstranění či prevenci havárie a provedení oprav v předmětu nájmu, které zajišťuje pronajímatel,
 - f) informovat bezodkladně pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v předmětu nájmu a ve společných prostorách budovy, které nájemce způsobil sám nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo zákazníci nájemce a tyto závady a poškození neprodleně odstranit,
 - g) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo vzniklé či hrozící škody v předmětu nájmu a společných prostorách,
 - h) nepřenechat (zejm.) nepronajmout třetí osobě předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - i) provozovat předmět své činnosti, pro který mu byl předmět nájmu pronajat, v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními,
 - j) parkovat pouze na místě, k jehož užívání je oprávněn dle této smlouvy
 - k) sjednat pojištění odpovědnosti za jím způsobené škody na předmětu nájmu, popř. věci v předmětu nájmu umístěných,
 - l) hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, vč. úklidu a malování místností apod. a drobné opravy (jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)
 - m) bez výslovného a předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovádět v předmětu nájmu žádné stavební ani jiné úpravy; v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené změny a úpravy na svůj náklad odstranil,
 - n) opatřit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními, polepy apod.;
 - o) vyklidit ke dni skončení nájmu předmět nájmu a vyklizené prostory spolu s klíči odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě (o předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol).

3. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce, případně vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění údržby a oprav, k nimž je povinen. Zpravidla bude pronajímatel oprávnění podle předchozí věty vykonávat za přítomnosti nájemce a v jeho provozní době, zcela výjimečně i bez jeho přítomnosti a v jiném čase, vždy však poté, co aspoň telefonicky nájemce na vstup do prostor upozorní. Vznikne-li potřeba zvláštních činností, oprav, údržby či úprav předmětu nájmu, je pronajímatel povinen předem projednat s nájemcem způsob a dobu jejich provedení tak, aby měl nájemce možnost organizačně uspořádat svou činnost v průběhu takových činností a aby došlo k co nejmenšímu omezení užívání oprávnění nájemce. Nájemce je povinen při splnění podmínky uvedené v předchozí větě takové opravy a úpravy neprodleně umožnit.
4. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s požárním a provozním řádem pronajímatele a dalšími vnitřními předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.
5. Nájemce si provede rekolaudaci pronajatých nebytových prostor dle účelu svého podnikání na své náklady.

VI. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou v trvání pěti (5) let** ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje přednostně jednat s nájemcem o prodloužení nájmu, avšak pouze za podmínky, že nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu řádně plnil své povinnosti. Nájemce bere a vědomí, že uzavření nové nájemní smlouvy, resp. dodatku ke smlouvě, musí být schváleno příslušnými orgány města Rudná.
3. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět, jestliže
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je přes písemnou výzvu o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby a plnění spojená s nájmem
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním či na základě jeho nájemního práva užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - f) nájemce změnil v předmětu nájmu (provozovně) předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - g) je dán jiný zákonný výpovědní důvod podle § 2309 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
4. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět, jestliže
 - a) se změnila okolnost, z níž strany při uzavření této smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. ztráta způsobilosti k provozování účelu nájmu, zdravotní důvody, změna místa bydliště apod.)
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání

- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené zákonem či smlouvou a přes písemné upozornění v přiměřené době nezjedná nápravu
5. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Jde-li o výpověď z důvodu uvedeného shora v odst. 2 písm. b) tohoto článku (neplacení nájemného a úhrad za služby a plnění) činí výpovědní doba 15 dnů a počíná plynout dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
 6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne skončení nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol. Bude-li nájemce v prodlení s předáním, zaplatí smluvní pokutu ve výši 30% měsíčního nájemného (platného v den výpovědi) za každý i jen započatý měsíc prodlení; vedle toho nahradí škodu tím způsobenou. Přitom až do dne řádného předání a převzetí předmětu nájmu, platí nájemce úhradu za užívání prostor ve výši nájemného platné v den skončení nájmu, nadále také hradí služby a plnění spojená s nájmem. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ani do 30 dnů od uplynutí výše uvedené lhůty pro vyklizení, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší kdekoli v Praze a Středočeském kraji, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, kolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.
 7. Nájemce je rovněž při skončení nájmu povinen odstranit reklamní štíty apod., kterými předmětnou budovu opatřil, a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.
 8. Pronajímatel v případě skončení nájmu provede vyúčtování záloh na služby do třicet (30) kalendářních dnů ode dne předání a převzetí předmětu nájmu ve smyslu ust. odst. 6 nejdříve však do dvaceti (20) kalendářních dnů od obdržení vyúčtování, resp. fakturace od příslušných dodavatelů. Nedoplatek ceny služeb a plnění po zúčtování záloh je nájemce povinen vyrovnat pronajímateli do 15 dnů od předložení vyúčtování, případný přeplatek pronajímatel ve stejné lhůtě nájemci vrátí.
 9. Smluvní strany výslovně vylučují užití ust. § 2285 občanského zákoníku, nájem tedy vždy skončí nejpozději uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

VII. Závěrečné ustanovení

1. Není-li výslovně uvedené jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Jakékoli změny či doplňky smlouvy musí být učiněny písemnými, postupně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.7.2024 a může být měněna jen písemnými číslovanými dodatky odsouhlasenými oběma stranami.
4. Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy je schéma podlaží domu čp 1584/49 přílohou č. 2 je schéma parkovacích stání, přílohou č. 3 předávací protokol.

5. Pokud některé ustanovení smlouvy je či se stane neplatným či nevymahatelným, je takové neplatné či nevymahatelné ujednání od ostatního obsahu smlouvy plně oddělitelné a nemá vliv na platnost či vymahatelnost jejích ostatních ujednání. Smluvní strany se pak zavazují uzavřít dodatek, kterým takové ujednání nahradí platným a vymahatelným, které svým obsahem a účelem co nejvíce odpovídá obsahu a účelu ujednání původního.
6. Veškeré písemnosti budou doručovány prostřednictvím datové schránky ve smyslu ust. zákona č. 300/2008 Sb. o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Smluvní strany berou na vědomí, že nepřihlásí-li se do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument dle citovaného zákona za doručený posledním dnem této lhůty.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
8. Smluvní strany, resp. jejich jménem jednající osoby, si smlouvu důkladně přečetly a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsaly.

V Rudné dne 1.7.2024

Pronajímatel:



Město Rudná
Lubomír Kocman, starosta

Nájemce:



Monika Marešová

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.

Potvrzuje se, že byly splněny podmínky platnosti této smlouvy stanovené zákonem číslo 128/2000 Sb. o obcích, zejména že záměr obce pronajmout nemovitosti, resp. jejich části, byl po stanovenou dobu zveřejněn a nájem schválena Radou města Rudná jejím usnesením číslo UR-109-10/24 ze dne 15.4.2024.

V Rudné dne 1.7.2024



Město Rudná
Lubomír Kocman, starosta