

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami

Smluvní strany:

Pronajímatel: Technické služby města Lovosice, příspěvková organizace

se sídlem:

zastoupený:

IČ:

05971853

DIČ:

bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jako **pronajímatel**)

a

Nájemce: JanH event s. r. o.

se sídlem:

IČ:

DIČ:

bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jako **nájemce**)

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zřizovací listiny města Lovosice se sídlem [redacted] (dále jen „zřizovatel“) ze dne [redacted] a na základě Dohody o provozování nemovitostí uzavřené dne [redacted] mezi Asociací sportovních klubů Lovosice, z. s., se sídlem [redacted] IČ: 18380468 (dále jen „ASK“) a pronajímatelem je oprávněn k pronájmu sportovní haly Chemik v Lovosicích, v objektu budovy [redacted] 2, umístěném na pozemku [redacted] včetně šaten a dalších prostor s ním souvisejících a sloužících k účelu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva ani jiná omezení, která by bránila platnému uzavření této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory uvedené v článku I. odstavci 1 této smlouvy. A to:

Nebytový prostor	výměra m ²	% využití	užívaná výměra m ²	Kč/m ²	Kč celkem
Restaurace v 1. patře	[redacted]				

III.

Účel nájmu

1. Prostory se pronajímají za účelem provozování restauračního zařízení, v souladu s živnostenským oprávněním nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 01.01.2025 do 31.12.2025. Doba nájmu může být prodloužena dohodou smluvních stran, a to formou písemného dodatku.
2. Ve sjednaném nájemném nejsou zahrnuty vedlejší platby za dodávku tepla, elektřiny, plynu, studené vody a TUV. Nájemce se zavazuje platit dodávku elektřiny dle aktuální spotřeby na základě odpočtového elektroměru (označení DTS-353L 80A, v. č. CEU190011314). Dále se nájemce zavazuje platit za dodávku studené vody dle aktuální spotřeby na základě odpočtového vodoměru (v. č. 08591059) a také za dodávku TUV dle aktuální spotřeby na základě odpočtového vodoměru (v. č. 08571695). Z celkové souhrnné částky za energie bude nájemci poskytnuta úleva ve výši 25% z důvodu zajištění zázemí pro sportovní oddíly sdružené v ASK. Dále se nájemce zavazuje platit za dodávku plynu dle aktuální spotřeby na základě odpočtového plynoměru (v. č. 040995) a také za dodávku tepla dle výpočtu podlahové plochy následovně:

Leden
Únor
Březen
Duben
Květen
Červen
Červenec
Srpen
Září
Říjen
Listopad
Prosinec

3. Toto nájemné včetně poskytovaných služeb je splatné čtvrtletně na základě vystavené faktury na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.

Skončení nájmu

1. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené prostory předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení nebytových prostor.

2. Smlouvu lze vypovědět z těchto důvodů:
 - a) porušení podmínek dohodnutých touto smlouvou,
 - b) ztráty způsobilosti k provozování dohodnuté činnosti,
 - c) nedodržování otevírací doby dle poskytnutého harmonogramu
 - d) nedodržování otevírací doby dle pokynů pronajímatele
3. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve [REDAKCE] za každý i započatý den prodlení.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklize [REDAKCE] po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] prodlení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

VI. Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
3. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
4. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Předání a převzetí nebytových prostor při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytových prostor, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.

VIII. Další služby

1. Poplatky za telefonní linky, za odvoz a likvidaci odpadů platí nájemce na základě smlouvy přímo příslušnému poskytovateli uvedených služeb.

IX.
Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí dohody s pronajímatelem.
2. Nájemce nese veškeré náklady na stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace nebytového prostoru. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem.

X.
Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je povinen se v pronajatých nebytových prostorách chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
4. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení, uskladněného materiálu a zboží se zavazuje provést nájemce.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce.
2. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
4. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat pronajaté nebytové prostory. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých nebytových prostorách a umožnit jejich provedení.
5. Nájemce přebírá nebytové prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a nežádá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy těchto prostor.

XI.
Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.

2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v nebytových prostorách, ani za jiné škody, které by nájemci jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na objektu nájmu, tak v pronajatých nebytových prostorách.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení, z toho jedna pro vlastníka objektu.
3. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Lovosicích dne 16.12.2024

.....
pronajímatel
Technické služby města Lovosice, p. o.

.....
nájemce