

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

Město Chrastava, se sídlem nám. 1. máje 1, 463 31 Chrastava
zastoupené starostou Ing. Michaellem Canovem
IČO 00262871
DIČ CZ00262871

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Lukáš Turok, IČO 08643245
se sídlem čp. 192, 463 31 Nová Ves

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají v souladu s § 2302 a následujícím zákonem č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů a změn (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku par. č. st. 352 o výměře 116 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jednopodlažní stavba technické vybavenosti bez čp./č.ev. v Bílokosledecké ulici v Chrastavě (dále jen „**Budova**“), v katastrálním území Dolní Chrastava. Uvedený nemovitý majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec na listu vlastnictví 1 pro katastrální území Dolní Chrastava, obec Chrastava.

II. Předmět pronájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci v Budově nebytový prostor o výměře cca 3 m². Jedná se o nebytové prostory vlevo vedle bočních (z ulice jsou pouze dvoukřídlá garážová vrata) vstupních dveří z ulice Bílokosledecká (dále jen „**Předmět nájmu**“) – dispoziční plánec vymezených prostor přílohou č. 1.

Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě a pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva po dobu trvání nájemního vztahu.

Pokud je součástí pronajímaného majetku rovněž zařízení, je toto zařízení uvedeno v předávacím protokolu, který bude sepsán mezi zástupcem pronajímatele, Městským bytovým družstvem Chrastava (dále jen „**MBD Chrastava**“), a nájemcem.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel nájemci pronajímá prostor cca 2 m² za účelem umístění chladících zařízení (chladničky či mrazáky) a cca 1 m² za účelem přístupu k chladícím zařízením, prostoru pro jeho otevírání a pro manipulaci s jeho obsahem.
2. Nájemce nese zodpovědnost za provozování činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy. Ke změně činnosti prováděné v pronajatém prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.
3. Nájemce nese zodpovědnost za užívání nebytového prostoru v souladu s obecně závaznými předpisy. Ke změně účelu pronájmu prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.
4. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za podmínek a k účelu v této smlouvě dále uvedených, ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a nájemce prohlašuje, že je mu znám stavební i technický stav pronajímaného majetku. Nájemce Předmět nájmu přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý prostor využívat k činnostem, které nejsou předmětem nájemní smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje, že užíváním Předmětu nájmu nebude narušovat užívání zbytku prostor hasiči, kteří mají ve zbylém prostoru umístěny exponáty z hasičského muzea. Opakované porušení tohoto závazku je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a důvodem k ukončení nájmu.

IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje uhradit na účet správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, č. ú. 29022-0984852379/0800, var. symbol 260001003 u České spořitelny, a.s., nájemné ve sjednané výši 4.200 Kč za rok (slovy: Čtyři tisíce dvě stě korun českých), splatné po částech či jednorázově nejpozději však do 31. 10. kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno. Za den úhrady je vždy považován den, kdy je příslušná částka připsána na výše uvedený účet.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel upraví výši nájmu stanovenou v této smlouvě vždy o výši meziročního nárůstu inflace zveřejňovaného statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, vždy k 1. 4. následujícího roku.
3. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení pouze po část kalendářního roku, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.

V. Náklady spojené s provozem

1. Předmětem nájemného není úhrada nákladů za spotřebovanou el. energii. Nájemce se s hasiči dohodl v návaznosti na jejich spotřebu na kompletní úhradě el. energie za celý objekt.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude zřizovat na svůj náklad podružný elektroměr a bude hradit celou spotřebu el. energie za celý objekt. Tyto náklady uhradí nájemce správci nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava. Nájemce si se správcem sjedná výši a četnost zálohových plateb.
3. Nájemce se zavazuje hradit na účet uvedený v čl. IV odst. 1 sjednané zálohy/sjednanou zálohu. Zálohy podléhají ročnímu vyúčtování.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, nájemci písemně společně s ročním vyúčtováním. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
5. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek elektrické energie z důvodu na straně dodavatele nebo na straně nájemce.
6. Smluvní strany se dohodly, že skutečná výše úhrady se zúčtuje se zaplacenými zálohami ke každému 31. 12. v roce, v němž nájem trval nebo ke dni skončení nájmu. Vyúčtování záloh provede pronajímatel zpravidla nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nájemce se v případě nedoplatek zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne předložení vyúčtování. Pronajímatel se v případě přeplatek zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za spotřebovanou el. energii do pěti dnů po touto smlouvou daném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného a smluvní pokutu a poplatek z prodlení z nezaplacených záloh a úhrady z vyúčtování služeb, a to ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100 Kč (slovy: sto korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, předá nájemci předmět nájmu a sepiší o tom předávací protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, zařízení, počet předaných klíčů, datum a podpisy stran. Předávací protokol bude vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava a po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou

dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

VII. Nájemce se zavazuje

1. Zajišťovat povinnosti vyplývající z platných předpisů BOZP a PO na svůj náklad a svými silami.
2. Vybavit pronajatý prostor prostředky požární ochrany (hasicí přístroje) dle požadavků na provozovanou činnost, ve smyslu platných předpisů, vč. provádění pravidelných revizí a kontrol.
3. Instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
4. Udržovat pronajatý prostor v řádném stavu.
5. Nájemce je povinen hradit drobné opravy pronajatého prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Tyto drobné opravy a náklady vymezují strany dohodou shodně s vymezením uvedeným v nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce tyto drobné opravy a náklady spojené s údržbou prostoru nehradí v případě, že jejich potřeba vznikla pouze jako důsledek oprav, které jinak hradí pronajímatel.
6. Ručit za případné škody, které vzniknou v souvislosti s nájmem předmětného prostoru a činností nájemce pronajímateli nebo třetím osobám.
7. Nepřenechat pronajatý majetek nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
8. Neprovozovat v prostorách nájmu loterii a jiné podobné hry podle zákona o loteriích a jiných podobných hrách č. 202/1990 Sb.
9. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu, případně rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy (změny pronajatého majetku) je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě odpovídá pronajímateli za škodu takto způsobenou.
10. Po ukončení nájmu předat majetek ve stavu odpovídajícím stavu před počátkem nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně pouze se změnami, které písemně odsouhlasil pronajímatel.
11. V případě ukončení nájmu, nést odpovědnost za poškození, zničení nebo ztrátu a bere na vědomí, že v těchto případech nahradí určenou odpovídající částku.
12. Pojistit svá zařízení v domě proti ohni, živelným pohromám a případným dalším škodám; nájemce je odpovědný za pojištění činnosti v pronajatých prostorách prováděné.
13. Umožnit pracovníkům (zástupcům) pronajímatele vstup na písemnou výzvu do předmětného prostoru určeného k podnikání za účelem ověření způsobu jeho užívání.

VIII. Další ujednání

1. V případě, že dojde k převodu vlastnictví k nemovitosti, jejíž součástí je uvedený prostor sloužící k podnikání, přechází práva a povinnosti z této smlouvy na nabyvatele.

IX. Doba pronájmu a způsob jeho ukončení ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá od **1. 6. 2025** na dobu **neurčitou**.
2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté věci,
 - b) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba jednoměsíční.
 - d) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 (třiceti) dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 - e) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi a končí posledním dnem kalendářního měsíce.
5. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami po schválení příslušným orgánem města, účinnosti pak nabývá dnem podpisu protokolu o předání a převzetí dle čl. II.
2. Smluvní strany se dohodly, že změny v obsahu této smlouvy lze činit pouze písemnou formou a to oboustranně schválenými, vzestupně číslovanými dodatky.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy touto smlouvou založené či v souvislosti s ní vznikající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a správce nemovitosti MBD Chrastava a dva obdrží nájemce.

5. Obě smluvní strany shodně konstatují, že ustanovení obsažená v této smlouvě vyjadřují jejich svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – dispoziční plánec vymezených prostor pro podnikání

Příloha č. 2 – výpisem z živnostenského listu

Chrastava 23. 5. 2025

Chrastava 29. 5. 2025

Za pronajímatele:

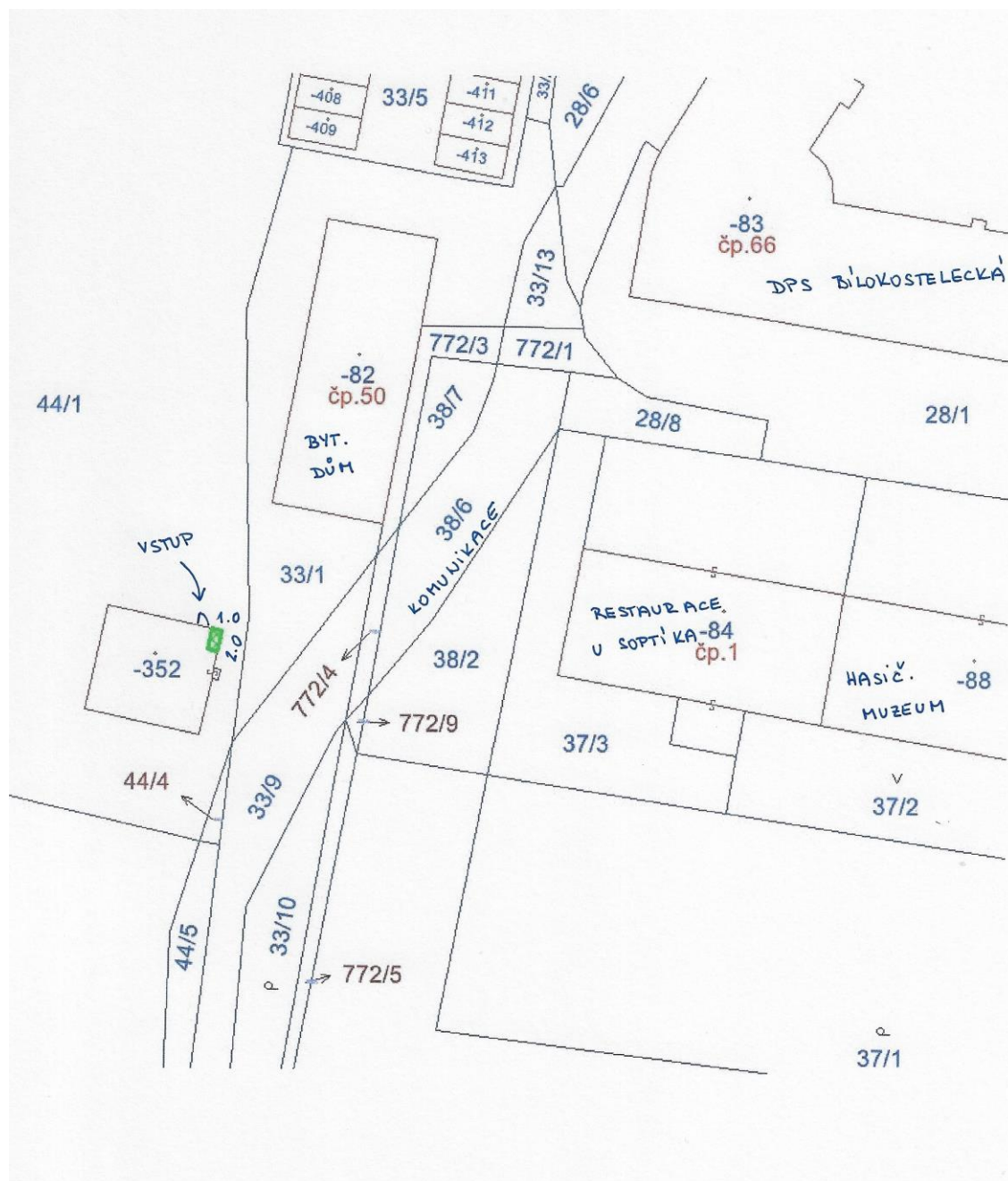
Za nájemce:

.....
Město Chrastava
Ing. Michael Canov
starosta

.....
Lukáš Turok

Příloha č. 1

- část nebytových prostor ve stavbě technického vybavení (garáže) v Bílohostelecké ul.





MĚSTO CHRASTAVA

náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava

telefon: (+420) 482 363 812

fax: (+420) 485 143 344

Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Zveřejněno

30. 4. – 16. 5. 2025

Zadávací řízení

Popis:

Pronájem prostoru o výměře cca 3 m² v objektu v ul. Bílokostelecká, Chrastava, v katastru nemovitostí zapsaného na st. par. č. 352 v k.ú. Dolní Chrastava – za účelem umístění chladících zařízení.

Číslo smlouvy:

N/22/2025

**Schváleno usnesením
RM ze dne:**

19. května 2025

Číslo usnesení:

2025/08/III

Nad rámec zákona bude tato smlouva po podpisu obou smluvních stran uveřejněna v registru smluv.

**Datum vystavení
doložky:**

21. 5. 2025

Vyřizuje

Podpis/razítko

Ing. Michael Canov
starosta