

Dnešního dne se níže podepsaní účastníci:

1) **PRONAJÍMATEL: Statutární město Ústí n. L., zast. Mgr. Janem Tvrdíkem, starostou Městského obvodu Ústí n. L. - město Velká Hradební 8A, 400 02 Ústí n. L., IČ: 00081531, DIČ: 214-00081531, bankovní spojení:** [REDACTED]

2) **NÁJEMCE: Petr Klapálek,** [REDACTED] **400 11 Ústí n. L.**

IČ: 76249787

67 opr. Klapálek

dohodli na uzavření této:

SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu
nebytových prostor ve znění předpisů jej
měnících a předpisů prováděcích)

I.

Předmět nájmu

1) Pronajímatel, který je jediným a výlučným vlastníkem nemovitosti Lidické náměstí 2221/5 se všemi součástmi a příslušenstvím, nacházející se na adrese Ústí nad Labem, Lidické náměstí 2221/5, zapsané na LV č. 1, k. ú. Ústí n. L., na základě této smlouvy přenechává v uvedeném domě nájemci do nájmu a nájemce do nájmu přejímá nebytový prostor v přízemí (v evidenci označen č. 901), místnost o výměře 55,19 m², za 2 400,- Kč/m²/rok. Roční nájemné činí: 132 456,- Kč + zálohy na služby.

2) Předmět nájmu se předává částečně vybavený: dle předávacího protokolu. Podrobný popis NP je uveden v evidenčním listě, který je volnou přílohou NS.

3) Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k prohlídce předmětu nájmu nájemcem, který se podrobně seznámil s technickým stavem prostor a jejich vybavení a v tomto stavu je přejímá. Zároveň byl nájemce seznámen s umístěním hlavních uzávěrů vody, plynu a hlavního jističe elektrického proudu v domě pro případ havárie. Účastníci konstatují, že prostory jsou převzaty ve stavu uvedeném v předávacím protokole, který je volnou přílohou této smlouvy.

4) Doložka: pronajímatel potvrzuje, že jeho záměr pronajmout předmět nájmu byl ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. řádně zveřejněn a uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městského obvodu Ústí nad Labem - město **dne 20. března 2013, č. usnesení 966/24**. Účastníci prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, která by jim bránila v uzavření této nájemní smlouvy.

II.

Účel nájmu

1) Nájemce bude užívat předmět nájmu na základě svých podnikatelských oprávnění k provádění následujících činností:

vinotéka a vinárna

2) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jinou než v této smlouvě nebo jejích dodatcích dohodnutou činnost, nedodržení tohoto ustanovení bude vždy považováno za hrubé porušení této smlouvy a kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi smlouvy pronajímatelem.

3) Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo jiné formy užívání jiné právnické ani fyzické osobě, a to ani na dobu určitou či bezúplatně. Za podnájem bude pro účely této smlouvy považováno i uzavření jakékoli písemné nebo ústní dohody, která by jiné právnické nebo fyzické osobě umožňovala spolu s nájemcem nebo namísto něj předmět nájmu nebo jeho část užívat (např. smlouva o spolupráci, smlouva o sdružení).

III.

Nájemné, úhrady za služby, platební podmínky

1) Účastníci se dohodli na nájemném za veškeré pronajaté nebytové prostory včetně jejich příslušenství v částce **měsíčně 11 038,- Kč + zálohy na služby** (slovy: jedenácttisíctřicetosmkorunčeských).

2) Nájemné je splatné **předem měsíčně** naráz (spolu s úhradou záloh na služby), a to nejpozději do posledního dne předchozího měsíce, ve prospěch účtu MO ÚL – město, [REDAKCE]. Před podpisem NS zaplatil nájemce **kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 33 114,- Kč, která bude nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu, bude-li nájemní vztah delší než 6 měsíců. V případě prodeje bude tato kauce odečtena z kupní ceny.** Nájemné je zapláceno včas, pokud v den jeho splatnosti bude připsáno na uvedený účet pronajímatele. V případě, že nájemce bude více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo písemnou výpovědí nájemci vypovědět nájem podle této smlouvy, a to

v jednoměsíční výpovědní lhůtě, počítané od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Výpověď zaslaná poštou doporučeně na doručenkou (dodejku) se považuje za doručenou, pokud ji adresát nepřevzal, byla-li adresována nájemci do jeho sídla podle údajů z obchodního rejstříku (trvalého pobytu u fyzické osoby) nebo na adresu předmětu nájmu, a to i pokud adresát zásilku odmítl převzít či si ji nevyzvedl v úložní době, a to desátým dnem po odeslání. Pronajímatel může vypovězení nájmu podle tohoto odstavce odložit a poskytnout nájemci k vyrovnání dluhu dodatečnou lhůtu.

3) Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za služby, které budou nájemcem placeny zálohově dle platných předpisů a jejichž aktuální výše je uvedena v evidenčním listu, který bude vyhotoven a doručen nájemci. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným. Toto ustanovení se nevztahuje na služby, jejichž dodávky sjedná nájemce s příslušnými dodavateli samostatně a na své náklady.

4) Pro případ prodlení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby se účastníci dohodli na smluvní pokutě ve výši odpovídající 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů po jejím vyúčtování pronajímatelem na stejný účet jako nájemné. Nájemcem zaplacené částky po uplatnění smluvní pokuty se přednostně použijí na vyrovnání smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost nájemce předmět nájmu vyklidit, pokud na základě výpovědi z nájmu skončil.

5) Vypovězením nájmu ani poskytnutím dodatečné lhůty k vyrovnání splatného dluhu není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli veškeré finanční závazky podle této smlouvy a podle obecných předpisů.

6) Výpověď z nájmu danou z důvodu prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby ve smyslu odst. 2 tohoto článku smlouvy může vzít se souhlasem nájemce pronajímatel zpět, pokud nájemce prokáže, že zaplatil nájemné včas a směroval ho správně na účet pronajímatele, ale částka byla bez jeho zavinění připsána jinému příjemci nebo bez jeho zavinění nebyla bankou převedena. V tomto případě je nájemce povinen nejpozději do deseti pracovních dnů po zjištění, že došlo k situaci podle tohoto odstavce, ne déle než do splatnosti nájemného za další měsíc, zaplatit dlužné nájemné pronajímateli v hotovosti na stvrzenku včetně sankce z prodlení a zároveň doložit dokladem, že prodlení ve smyslu tohoto odstavce nezavinil.

IV.

Doba nájmu

1) Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou** s 3 měsíční výpovědní lhůtou a vstupuje v platnost datem podpisu účastníky, účinnosti nabývá **dne 27. března 2013.**

2) K poslednímu dni trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit (kromě vybavení a zařízení převzatého při podpisu této smlouvy) a vyklizený předat na základě písemného protokolu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při sjednaném užívání a při vynaložení veškeré předepsané a touto smlouvou sjednané péče ze strany nájemce, s přihlédnutím k investicím, opravám a úpravám, které byly v souladu s touto smlouvou nájemcem do pronajatých prostor vloženy.

3) Pro případ marného uplynutí lhůty k vyklizení se účastníci dohodli a nájemce pověřuje pronajímatele, aby jeho jménem a na jeho náklady vyklidil jeho věci z předmětu nájmu a uskladnil je na vhodném místě. Skladné bylo dohodnuto ve výši nájemného sjednaného k poslednímu dni trvání nájmu. Uskladněné věci vydá pronajímatel nájemci po vyrovnání dluhu, včetně smluvní pokuty a skladného. Pro případ, že nájemce nevyrovná dluh a nevyzvedne si uskladněné věci ani do 6 měsíců po posledním dni trvání nájmu, dohodli se účastníci a nájemce pověřuje pronajímatele, aby jeho jménem a na jeho náklady prodal věci nájemce takovému zájemci, který za ně zaplatí hotově nejvyšší nabídku. Nájemce pověřuje pronajímatele, aby výtěžek tohoto prodeje zaslal na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy, po odečtení nákladů prodeje a všech dluhů nájemce včetně smluvní pokuty a skladného. Účastníci se dohodli, že pronajímatel má právo věci nájemce uskladnit i v předmětu nájmu (vyměnit zámek) nebo po uplynutí sjednané lhůty (aniž došlo k uskladnění) věci přímo prodat anebo místo v tomto odstavci sjednaného postupu postupovat soudní cestou. Pronajímatel pověřuje nájemce k provedení úkonů podle tohoto odstavce přijímá.

V.

Označení prostor a reklama

1) Na základě souhlasu příslušných úřadů (dle stavebního zákona), který si zajistí nájemce sám na své náklady, je nájemce oprávněn označit předmět nájmu na budově názvem či logem své firmy a to tak, aby provedením, velikostí, popř. světelným efektem nenarušovalo celkový vzhled domu. Toto oprávnění se vztahuje na celou dobu nájmu. Umístění znaku podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit vně nemovitosti pronajímatele mimo předmět nájmu logo nebo název jiné obchodní firmy ani jakoukoli reklamu týkající se výrobků, výkonů, zboží, služeb aj. podnikatelské činnosti jiného subjektu.

3) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu veškerá označení prostor a reklamu instalovanou podle tohoto článku smlouvy sejmout a odstranit a případně odstranit škody tím způsobené na nemovitosti.

VI.

Valorizace nájemného

1) Účastníci se dohodli, že počínaje 1. červencem každého kalendářního roku počínaje rokem 2014 bude výše nájemného každoročně upravována s ohledem na úřední inflační koeficient předešlého kalendářního roku, který je vyhlášován jako koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Přepočet nájemného provede správce domu formou evidenčního listu a doručí nájemci. Valorizované nájemné je účinné od prvního dne měsíce následujícího po doručení jeho nového výpočtu nájemci (pro doručování poštou platí ujednání podle čl. III. odst. 2 této smlouvy).

2) Při nesouhlasu nájemce s nově vypočteným valorizovaným nájemným se účastníci dohodli, že nájemce bude platit nájemné ve výši nově vypočtené pronajímatelem, přičemž rozdíl mezi dosavadním nájemným a nově vypočteným valorizovaným nájemným se považuje až do konečného vyřešení sporu za zálohu na nově vypočtené nájemné. Na takto zálohově placené zvýšení nájemného se vztahují ustanovení této smlouvy, jakoby šlo o skutečné nájemné a jako skutečné nájemné se posuzuje i z hlediska daňových apod. předpisů.

VII.

Udržování předmětu nájmu, pojištění

1) Nájemce se zavazuje udržovat nebytové prostory vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Nájemce je oprávněn provést v nebytových prostorách drobné úpravy neinvestičního charakteru tak, aby tyto prostory mohly sloužit případně změně účelu nájmu podle dodatku k této smlouvě, a to na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Při skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat náhradu takto vynaložených nákladů.

2) Jakékoli úpravy a změny předmětu nájmu vyžadující podle stavebních předpisů ohlášení nebo povolení, může nájemce realizovat jedině po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po splnění požadavků obecných předpisů, zejména stavebního zákona. Při nedodržení požadavku podle předcházející věty je nájemce povinen do 1 měsíce po vyzvání pronajímatelem neoprávněné úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést prostory do předcházejícího stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Jakékoliv úpravy oproti stavu, který byl potvrzen předávacím protokolem (např. opravy nutné pro uskutečnění podnikatelského záměru) provede nájemce výhradně na vlastní náklady. Tyto úpravy po skončení pronájmu je nájemce povinen dát do původního stavu, nedohodne-li se pronajímatelem jinak.

3) Nájemce je povinen do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy pojistit vnitřní vybavení a zařízení předmětu nájmu včetně odpovědnosti za škody způsobené provozem nájemce, pokud ze sjednaného účelu nájmu takové riziko majetku pronajímatele hrozí. Nájemce zajistí na vlastní náklady osazení měřičů a odvoz odpadu s tím, že nejpozději do 1 měsíce předloží na ÚMO-město kopii smlouvy o odvozu odpadu, pokud tak nebude učiněno, bude tato skutečnost brána jako porušení nájemní smlouvy.

VIII.

Skončení nájmu

1) Nájem podle této smlouvy lze ukončit dohodou účastníků k jakémukoli datu. Dohoda o skončení nájmu musí být písemná a musí obsahovat datum, ke kterému je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu.

2) Jinak nájem zaniká:

- a) výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
- b) zánikem předmětu nájmu,
- c) smrtí nájemce (pokud by jím byla fyzická osoba), jestliže dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že se chtějí dohodnout na pokračování nájmu za stejných smluvních podmínek a na převzetí a vyrovnání veškerých splatných dluhů zůstavitele vůči pronajímateli,
- d) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, je-li nájemcem právnická osoba,

3) Vypovězení nájmu lze provést pouze písemnou výpovědí, která se doručí druhému účastníkovi (pro doručování poštou platí ujednání podle čl. III odst. 2 této smlouvy). Výpovědní lhůta při neuvedení důvodu je tříměsíční. Výpovědní lhůta z důvodů podle čl. III. odst. 2 je jednoměsíční (důvod v tomto případě musí být ve výpovědi uveden), začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení.

4) Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy nájemní pro případ, kdy nájemce uzavře se třetí osobou jako kupujícím smlouvu o prodeji podniku nebo smlouvu o prodeji části podniku, jejíž součástí bude i přechod (převod) práv a povinností z této nájemní smlouvy na kupujícího. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy nájemní odstoupit do dvou měsíců ode dne, kdy mu bude prokazatelně oznámeno, že došlo k uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo smlouvy o prodeji části podniku nebo ode dne, kdy se sám o uzavření takové smlouvy prokazatelně dozví.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy přecházejí na právní nástupce účastníků, na straně nájemce s přihlédnutím k čl. VIII. odst. 2. Nemožnost plnění z této smlouvy z důvodu vyšší moci nebo případná neplatnost některého anebo některých ustanovení této smlouvy nezakládají absolutní neplatnost - smluvní strany se v takovém případě zavazují sjednat ustanovení nahrazující ustanovení neplatná v duchu této smlouvy.
- 2) Práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neuvedená se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, včetně předpisů prováděcích a nejsou-li upravena ani těmito předpisy, použijí se analogicky účelem a obsahem nejbližší ustanovení § 663 až 684 obč. zákoníku (obecná ustanovení).
- 3) Smlouva je platná okamžikem podpisu účastníky a trvá po dobu nájmu sjednanou v čl. IV smlouvy. Měněna nebo doplňována může být toliko písemným dodatkem podepsaným oběma účastníky. Změny nájemného valorizací podle této smlouvy a předpis záloh na služby se provádí evidenčním listem doručeným nájemci.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve 3 výtiscích, po jednom pro každého účastníka smlouvy, pro správce domu. Smlouva obsahuje 7 stran a evidenční list nájemného a služeb, volnou přílohu NS. Účastníci prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetli a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy i jejích příloh je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, připojují účastníci své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.

Příloha

Evidenční list nájemného a záloh za služby ke dni účinnosti smlouvy - volná příloha NS

V Ústí nad Labem dne: 27. BŘE 2013

V Ústí nad Labem dne: 24.3.13

