

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

Sportovní zařízení Kadaň, příspěvková organizace

Se sídlem:..... U Stadionu 2028, 432 01 Kadaň

IČ:..... 05461821

Zastoupená:..... Romanem Muchnou, ředitelem

Kontakt (tel./e-mail):

Zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. Pr 1096

(dále jako „pronajímatel“)

a

O.P.STEEL s.r.o.

Se sídlem:..... Kpt. Jaroše 593, 432 01 Kadaň

IČ:24798878

DIČ:..... CZ24798878

Zastoupená:..... Otou Pernerelem, jednatelem

Kontakt (tel.):.....

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp.zn. C 29879

(dále jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s městem Kadaň dne 15. 12. 2016 uživatelem budovy čp. 1378 stojící na parcele č. 2242 a pozemku p.č. 2241/3. Oprávnění pronajímat předmět této smlouvy vyplývá z čl. V. odst. 5 zřizovací listiny pronajímatele vydané dne 29. 08. 2016 městem Kadaň.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jednak prostory sloužící podnikání umístěné v objektu čp. 1378 stojícího na parcele č. 2242, které jsou specifikovány v příloze č.1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou část. Budova čp. 1378 je zapsána v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Kadaň na listu vlastnictví č.1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.
3. Předmětem této smlouvy je dále pronájem plochy před provozovnou restaurace (venkovní posezení) o výměře 200 m² na pozemku p.č. 2241/3, kterou je nájemce oprávněn užívat v období měsíců duben – září kalendářního roku. Pozemek p.č. 2241/3 je zapsán v katastru nemovitostí shodně, jako budova čp. 1378.

II. Projev vůle smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání specifikované v příloze č. 1 této smlouvy a část parcely č. 2241/3 (venkovní posezení) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem a užívat pronajaté prostory a „venkovní posezení“ v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy, což nájemce, který se s jeho stavem seznámil, jejím podpisem stvrzuje.
3. Pokud nájemce provede za účelem zajištění provozování své podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách potřebné stavební a jiné úpravy, které jdou nad rámec jejich stavu v době předání, jdou náklady na ně vynaložené za nájemcem. Tyto a případné další stavební úpravy či změny vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které případně vložil po dobu platnosti této smlouvy do předmětu nájmu.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorech a prostoru před restaurací (venkovní posezení) provozovat hostinskou činnost. Nájemce nemá právo zde provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovitosti čp. 1378 nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézá pronajatý prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu vývěsními štíty a podobným zařízením. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce od doručení žádosti o souhlas, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

IV. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu **určitou**, a to od **01. 01. 2017** do **31. 12. 2030**.

V. Nájemné

1. Výše nájemného za užívání nebytových prostor uvedených v příloze č. 1 této smlouvy bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí **9.000,- Kč (slovy: devět tisíc korun) za jeden měsíc**.
2. Nájemné za užívání části pozemku p.č. 2241/3 (venkovní posezení) bylo dohodnuto ve výši **1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun) měsíčně**.

3. Nájemné uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit předem na každý měsíc **nejpozději do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, číslo účtu: [REDACTED] var. symbol: 0417. Za splnění této povinnosti se považuje den, kdy byla příslušná částka odepsána z účtu nájemce.

4. Společně s nájemným je nájemce povinen platit náklady za služby zajišťované pronajímatelem (vodné a stočné). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit pronajímateli za uvedené služby paušální částku ve výši **3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun) měsíčně**, přičemž na způsob platby a její splatnost se použije obdobně ujednání uvedené v předchozím odstavci. Dodávku elektřiny si nájemce zajišťuje na základě smlouvy uzavřené s příslušným dodavatelem.

5. V případě prodlení se splatností nájemného nebo paušální platby za služby spojené s nájmem po dobu delší než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď bez výpovědní doby.

6. Pronajímatel je oprávněn upravit výši paušální platby za služby spojené s nájmem v případě zvýšení jejich cen ze strany příslušných dodavatelů. Případnou úpravu výše paušální platby je pronajímatel povinen nájemci oznámit minimálně 1 měsíc před nabytím její účinnosti.

VI.

Přechod práva nájmu

Pokud dojde v průběhu doby nájmu ke změně v osobě vlastníka předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Změna vlastníka předmětu nájmu není důvodem pro výpověď smlouvy ze strany nového vlastníka.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

2. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, přičemž je povinen uvést ve výpovědi výpovědní důvod. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem, není-li v této smlouvě uvedeno jinak, pouze z důvodů uvedených v § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku rovněž s povinností uvést ve výpovědi výpovědní důvod. V obou uvedených případech činí výpovědní doba tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemné vyhotovení výpovědi došlo druhé straně.

3. Nájem lze ukončit i dohodou, která musí mít písemnou formu. Nájem skončí dnem uvedeným v dohodě.

4. Strana, která obdržela výpověď má právo do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti této výpovědi námitky v písemné formě. Pokud námitky nevznese včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale druhá strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o

přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory a prostor venkovního posezení pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je považován za předaný, obdrží-li pronajímatel klíče od pronajatých prostor a jinak mu nic nebrání v přístupu do těchto prostor a jejich užívání. Nájemce je povinen odevzdat pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a nehledě na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen odstranit z pronajatých prostor veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn a úprav nežadá.

6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a paušální platby za služby spojené s nájmem, neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajaté prostory pronajímateli skutečně odevzdá.

7. Vyklídí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na následujícím bližším vymezení jejich práv a povinností.

1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu uvedený v této smlouvě nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomuto užívání, pro který byl pronajat,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu,
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, pokud není touto smlouvou dohodnuto, že je bude provádět nájemce.

2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajatých prostor.

3. Nájemce je povinen:

- užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře ke sjednanému účelu a platit nájemné a zálohy na služby dle této smlouvy,
- nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor a hradit náklady s tím spojené do výše 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Potřebu oprav, jejich náklady přesáhnou uvedenou částku, je nájemce povinen oznámit neprodleně pronajímateli a tyto rovněž zapsat do knihy oprav vedené za tímto účelem pronajímatelem. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání předmětu nájmu,

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožnit mu v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup k nim, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování činností v pronajatém prostoru a hradit případné sankce udělené příslušnými správními orgány,
- zajišťovat na svůj náklad úklid pronajatých prostor vč. přístupu k objektu, kde se pronajaté prostory nachází,
- umožnit po předchozím oznámení pověřené osobě pronajímatele kontrolu dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy,
- pojistit na své náklady věci umístěné nebo používané v pronajatých prostorách, které jsou jeho vlastnictvím, nebo je užívá na smluvním základě. Pojištění objektu čp. 1378 hradí pronajímatel.

4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožnil přístup do pronajatých prostor. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak.

5. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu na předmětu nájmu, kterou je pronajímatel povinen odstranit a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může pronajaté prostory užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám opravu provést a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů,
- nájemce má právo provést změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud nájemce provede změny na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu a to ke dni skončení nájmu.

IX.

Převod podnikatelské činnosti

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v čl. I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu dle této smlouvy je však povinen uvést pronajaté prostory sloužící k podnikání do původního stavu nájemce.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a město Kadaň.

2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky číslovanými v postupné řadě a podepsanými oprávněnými osobami smluvních stran.

3. Pokud z této smlouvy nevyplývá jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona.

4. Účastníci této smlouvy svými níže připojenými podpisy stvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a uzavírají ji podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem či jinak nápadně nevýhodných podmínek.

V Kadani dne: 1. 1. 2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Roman M u c h n a
ředitel

.....
Ota P e r n e r
jednatel