SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Účastníci:

název: Stavební bytové družstvo Plzeň-jih se sídlem v Přešticích - jako vlastník nemovitosti sídlo: Hlávkova 23. 334 01 Přeštice

zápis v obch. rejstříku: Krajský soud v Plzni, oddíl Dr XXV, vložka č.31 zastoupené : p.Jaroslavem Majerem, předsedou představenstva

ing. Petrem Prokopem, člen představenstva IČ: 000040738 DIČ: CZ-00040738 bankovní spojení: ČSOB a.s. Plzeň číslo účtu: xxxxxx/xxxx

dále jen "pronajímatel"

a

název: Lastura s.r.o.

sídlo: Tachovská 85, 323 00 Plzeň - Bolevec

zápis v obch. rejstříku: Krajský soudu v Plzni, oddíl C, vložka č.22706

zastoupená: ing. Jiřím Lexou, jednatelem

IČ: 280 47 184

DIČ : CZ 28047184

bankovní spojení: ČSOB

číslo účtu: xxxxxxxxx/xxxx

dále jen "nájemce"

uzavřeli dne 27. 2. 2009 v souladu se zákonem č. 440/2005 Sb.o nájmu a podnájmu nebytových prostor tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele.

ČI. 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci v Hlávkově ul.. č.p. 22 podle §3 zákona 440/2005 Sb. nebytový prostor o celkové výměře 76 m".
2. Účelem nájmu provozovna relaxačního centra se solnou jeskyní.
3. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.

ČI. 2

Nájemné

1. Nájemné činí:

2

Ročně za celkovou plochu 76 m : 75.000,- Kč slovy: sedmdesát pět tisíc Kč. Nájemce uhradí nájemné ve čtvrtletních splátkách, ve vyši 18.750,— Kč a to vždy nejpozději do 15. dne prvého měsíce čtvrtletí na účet SBD Plzeň-jih u ČSOB a.s. Plzeň č.ú.xxxxxx/xxxx (VS 60240). nebo v hotovosti do pokladny družstva (po předchozí dohodě s pokladní družstva).

1. Nájemné bude hrazeno ode dne účinnosti této smlouvy (jako poměrná část čtvrtletí).
2. Výše nájemného nezahrnuje dodávky energií a stočného (nájemce uzavře smlouvy o dodávce energii s dodavateli na své jméno).
3. Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z výše nezaplaceného nájmu a služeb za každý den prodlení.

ČI. 3 Doba nájmu

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou a to na dobu 15 let, ode dne účinnosti smlouvy do 1.3.2024.
2. Po uplynutí sjednané doby se tato smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána obnovuje, pokud jedna ze stran písemné předem neupozorní druhou stranu, že trvá na jejím ukončení ve sjednaném termínu. Obě strany se pro tento případ dohodly na výpovědní lhůtě 6 měsíců.

ČI. 4

Všeobecná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
3. Nájemce zajisti na svůj náklad stavební úpravy potřebné pro účel užívání předmětu nájmu dle projektové dokumentace schválené pronajímatelem.

Nájemce zajistí projednání těchto stavebních úprav, včetně změny užívání pronajatého prostoru se stavebním úřadem na svůj náklad.

1. Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
2. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodu vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
4. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu
5. Pronajímatel souhlasí s odepisováním technického zhodnocení stavebních úprav dle článku III. Dohody o ukončení nájemní smlouvy uzavřené mezi Stavebním bytovým družstvem Plzeň-jih a Alexandrem Procházkou na straně nájemce.
6. Pronajimatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti (kromě vybavení a zařízení nájemce).

4.Í0. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.) a v pronajatých prostorách nebude skladovat nebezpečné látky a ani nebude svým provozem ohrožovat okolí.

1. Nájemce je povinen zpřístupnit nebytový prostor pronajímateli ke kontrole jeho stavu.
2. Za bezpečnost práce a požární ochranu v pronajatých prostorách odpovídá nájemce
3. Revize a prohlídky vyhrazených zařízení zajišťuje pronajímatel (plyn , elektroinstalace).
4. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.

ČI. 5 Zánik nájmu

1. Nájemní poměr dále zaniká kromě doby určité (tj. ke dni 1.3. 2024) :

* písemnou dohodou nebo
* písemnou vypovědí dle zákona č 440/05Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

1. Smluvní strany sjednávají ve smyslu ustanovení § 36 odst.(2) občanského zákoníku rozvazovací podmínku této smlouvy, kterou je nezaplacení splátky nájemného stanovených v čl. 2 nájemcem. Nezaplatí-li nájemce splátku nájemného nejpozději do posledního dne měsíce, v némž je povinen splátku nájemného zaplatit, pozbude tato smlouva účinnosti a nájemní poměr končí prvním dnem následujícího kalendářního

měsíce.

1. Pronajímatel může také okamžitě vypovědět smlouvu při hrubém porušení této smlouvy nebo zákona č.440/2005 Sb. a to zejména v případech, kdy :

* nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
* nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu dalšímu zájemci bez souhlasu pronajímatele
* nájemce provádí stavební úpravy pronajatých prostorů bez souhlasu pronajímatele

1. Po ukončení účinnosti této smlouvy je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatého prostoru,tento na náklady nájemce vyklidit a přenechat nebytový prostor do užívání novému nájemci.
2. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli (správci) ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.
3. Za každý den prodleni s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy: dvěstě korun českých) bezhotovostním převodem (nebo hotově k rukám pronajímatele) na výše uvedený účet pronajímatele.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

ČI. 6

Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č.440/2005 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanským a obchod.zákoníkem, případně stanovami družstva.
2. Tato smlouva může být upravena nebo doplněna pouze písemnou dohodou stran.
3. Tato smlouvaje sepsána ve 2 vyhotoveních s tím. že každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 3. 2009.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je jako příloha Č.l - „Dohoda o ukončení nájemní smlouvy" uzavřená dne 27. 2. 2009 mezi SBD Plzeň-jih jako pronajímatelem, Alexandrem Procházkou jako nájemcem a Lasturou s.r.o. jako vedlejším účastníkem.

V Přešticích dne: 27. 2. 2009

Pronajímatel

Nájemce: