

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

reg. č.

uzavřena v souladu se zák. č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník a na základě Usn. RM  
č.889/16 ze dne 5. 9. 2016

## **Město Ostrov**

se sídlem: Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

IČO: 00254843

DIČ: CZ00254843

bankovní spojení: ČSOB., pobočka Karlovy Vary, expozitura Ostrov

č. účtu: 953282/0300

VS: 712331

zastoupené: na základě příkazní smlouvy ze dne 23.4.2015,

**DOSPRA, spol. s r.o.,**

se sídlem: Březenecká 4475, 430 04 Chomutov

*(dále jen "pronajímatel")*

a

se sídlem: [REDACTED]

IČO: 04698835

DIČ: CZ7856225531

*(dále jen "nájemce")*

## **Preambule**

Vzhledem k tomu, že

- dne 27. 6. 2002 byla mezi Městem Ostrov a paní [REDACTED],  
IČO: 16701496, uzavřena Nájemní smlouva reg. č. 198-02-06-27;
- dne 1.9.2016 byla mezi paní [REDACTED], IČO: 16701496, a paní  
[REDACTED], IČO: 04698835, uzavřena Smlouva o prodeji  
obchodního závodu, jejíž součástí bylo i ustanovení o převodu nájmu;
- Město Ostrov souhlasí s převodem nájmu;

uzavírají pronajímatel a nájemce tuto nájemní smlouvu, která v plném znění nahrazuje  
nájemní smlouvu reg. č. 198-02-06-27 ze dne 27. 6. 2002

## I.

### Předmět nájmu

1. Město Ostrov je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem budovy č. p.706 - 712, ulice Brigádnická, postavené na st. p. č. 778/1, 778/2, 778/3, 778/4, 778/5, 778/6 a 778/7 vše v katastrálním území Ostrov nad Ohří.
2. Touto smlouvou pronajímatel za podmínek dále stanovených pronajímá nájemci část nebytových prostor (NP) nacházející se v I. nadzemním podlaží výše specifikované budovy, o rozloze 61,66 m<sup>2</sup> provozní plochy (příloha č. 1).

## II.

### Účel nájmu

NP se pronajímají za účelem provozování prodejny spodního prádla, županů, plavek, textilu a dětského zboží. K jinému účelu využití není nájemce oprávněn. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory využívat pouze a jedině k prodeji spodního prádla, županů, plavek, textilu a dětského zboží.

## III.

### Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného o jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jednoho měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

## IV.

### Nájemné

Výše nájemného byla dohodou smluvních stran stanovena takto:

I. NP	plocha m <sup>2</sup>	sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	celkem
prodejní plocha+výkladce:	56,94+3,02	1.512,75	90.704,49 Kč
sklad. plocha+soc. zázemí:	0+1,7	1.512,75	2.571,67 Kč
roční nájemné celkem:			93.276,16 Kč

**celkem měsíční nájemné po zaokrouhlení:**

**7773,- Kč**

#### stanovení měs. zálohy na služby:

zálohy na teplo	1.300,- Kč
záloha na svoz odpadu	80,- Kč
záloha na el. energii	1.400,- Kč
záloha na studenou vodu	69,- Kč
poplatek za správu	125,- Kč

**celkem zálohové platby a poplatek za správu za měsíc:**

**2974,- Kč**

***Celkem zálohy a nájemné po zaokrouhlení za měsíc – 10.747,- Kč***

Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s usnesením Rady Města v Ostrově č. 126/200 ze dne 28. 3. 2000, jednou ročně jednostranně navyšovat stanovené nájemné v závislosti na roční míře inflace zveřejněné statistickým úřadem.

**V.**

**Služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje hradit pronajímateli ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako je teplo, studená voda, el. energie, svoz odpadu, poplatek za správu (dále jen „ceny služeb“).
2. Ceny služeb je nájemce povinen hradit formou měsíčních záloh ve výši 2.974 ,- Kč.

**VI.**

**Splatnost nájemného a záloh na ceny služeb**

1. Nájemné dle čl. IV. a zálohy na ceny služeb, dle čl. V. jsou splatné vždy do každého 10. dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (dále jen “účet pronajímatele”).
2. V případě prodlení úhrady nájemného nebo záloh na ceny služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu eventuelní škody způsobené prodlením nájemce.
3. Pronajímatel je povinen v zákonem stanovené lhůtě předložit nájemci vyúčtování záloh na ceny služeb. Případný přeplatek se poskytovatel služeb zavazuje vrátit nájemci na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 15 dnů od provedení vyúčtování.
4. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy případný nedoplatek za služby, a to do 15 dnů od obdržení vyúčtování záloh na ceny služeb.

**VII.**

**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob.
2. Nájemce se zavazuje plnit a dodržovat požární řád a provozní řád platící pro všechny NP v objektu č. p. 706 – 712. V případě porušení či nedodržení tohoto ujednání, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy s okamžitou platností, která vzniká dnem písemného doručení zprávy o odstoupení nájemci.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně udržovat a na své náklady provádět úklid, běžnou údržbu, včetně drobných oprav.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla, a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu.
5. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o škodách vzniklých na předmětu nájmu, a to ve lhůtě 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateli vznikla.
6. Revize bude zajišťovat pronajímatel.
7. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího upozornění nájemce během provozní doby nájemce vstoupit za přítomnosti nájemce do předmětu nájmu a zkontrolovat jeho stav.
8. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy předmětu nájmu popř. jeho části, které mají trvalý charakter, pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou, a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění. V pochybnostech se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavebně architektonické podstaty předmětu nájmu, změny ovlivňující v současnosti i do budoucna schopnost předmětu nájmu plnit své základní určení, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do všech instalací, jež jsou součástí předmětu nájmu.  
Před započítáním stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, je nájemce povinen vyžádat si příslušná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu. Souhlas stavebního úřadu nenahrazuje souhlas pronajímatele s provedením úprav předmětu nájmu.
9. Veškeré změny a úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem, hradí nájemce, který se zavazuje, že při skončení nájmu dle této smlouvy si nebude z titulu takto provedených změn a úprav předmětu nájmu činit žádných finančních či jiných nároků. Výjimku představují pouze úpravy a změny, u kterých se pronajímatel v souhlasu s jejich provedením výslovně zavázal, že po skončení nájemního vztahu uhradí nájemci náklady na jejich provedení. Plnění pronajímatele bude nižší o amortizaci provedených úprav a změn. Pronajímatel je povinen uhradit náklady úprav a změn za podmínek stanovených v tomto článku do devíti měsíců od skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Provede-li nájemce změny, či úpravy předmětu nájmu bez náležitého souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu bez nároku na jakékoliv plnění ze strany pronajímatele.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli

ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, i započatý, den prodlení.

12. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve stanovené lhůtě, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby byl předmět nájmu na jeho náklady vyklizen pronajímatelem a jeho věci uskladněny způsobem zabraňujícím jejich poškození nebo zničení. O vyklizení předmětu nájmu nechá pronajímatel na náklady nájemce zhotovit notářský zápis, jehož obsahem bude i soupis všech vyklizených věcí nájemce. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatelem vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu.

13. Nájemce není oprávněn umístit na budovu, ve kterém se předmět nájmu nachází, ani do či na výlohy informační tabuli přiměřené velikosti s informacemi o podnikateli, předmětu podnikání, provozní době, popřípadě o cenách provozovaných služeb, či jakékoli jiné informace a inzeráty či reklamy. K umístění těchto a jiných informací je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu popř. k jakémukoliv užívání třetí osobě bez písemného a výslovného souhlasu pronajímatele, ani jej použít jako vklad do obchodní společnosti apod. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoliv práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí osoby.

## **VIII.**

### **Další ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, a že je s ním srozuměn.
2. V případě, že nájemce ze svých prostředků, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a v souladu s platnými právními předpisy provede nebo nechá provést a uhradí technické zhodnocení předmětu nájmu, je nájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat. Vstupní cena technického zhodnocení musí být v souladu s daňovými právními předpisy náležitě doložena. Toto oprávnění nájemce nemá pro technické zhodnocení, které provedl v rozporu s tímto ustanovením.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. II., VI., nebo VII této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ruší, a to s účinky ke dni, kdy oznámení o odstoupení bylo nájemci doručeno.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V této smlouvě blíže neurčené vztahy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných písemných dodatků, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá to vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit vadná ustanovení novými, platnými ustanoveními.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
5. Přílohou této smlouvy je situační plánek pronajatých NP.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti 5. 9. 2016.

### **Příloha č. 1 - Situační plánek**

V Ostrově dne 30. 9. 2016

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

**DOLOŽKA**  
**Podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.**

Město Ostrov ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této nájemní smlouvě byly splněny ze strany Města Ostrov veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Dle Usn. RM č. 889/16 ze dne 5. 9. 2016 schválila RM změnu nájemce v souvislosti s uzavřením Smlouvy o koupi závodu.

V Ostrově dne 30. 9. 2016

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce