

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

1) Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 23 Louny

IČ: 265 209, DIČ: CZ00265209

zastoupené Městskou pečovatelskou službou s denním stacionářem Louny, p.o.

jako pronajímatel na straňě jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2) EKONOM-KONTAKT spol. s r.o.

se sídlem Na Valích 510, 440 01 Louny

IČ: 613 27 808, DIČ: CZ61327808

zapsaná u obchodního rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 7165

zastoupená jednatelem společnosti Václavem Vítkem

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

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 308 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 376 m² jehož součástí je budovy s č. p. 510, objekt k bydlení, v obci Louny, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Louny, okres Louny.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá a touto smlouvou již pronajal nájemci části budovy s č.p. 510 uvedeného v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to prostory sloužící k podnikání v přízemí o výměře 190,94 m² a v 1.poschodí o výměře 189,62 m².
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odst. 1 čl. I. je mu dobře znám a že za podmínek stanovených touto smlouvou tyto nemovitosti do nájmu přijímá. Nájemce dále prohlašuje, že nebude po pronajímateli nárokovat případné investice, které vloží do předmětu nájmu.

II.

Užití předmětu nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou za účelem kanceláře – daňové poradenství, účetnictví, auditorská činnost.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru věci.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.02.2016 do 31.01.2018.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Nájemce je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
4. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětných prostor, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od doručení odstoupení předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Odstoupením od smlouvy není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě a nárok na náhradu škody.
5. Skončení smluvního vztahu podle článku III. odst. 3 této smlouvy a odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení výpovědi nebo odstoupení druhé ze smluvních stran.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné za předmět nájmu ve výši 37.718 Kč.
Nájem vybrané nemovité věci je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně. Za DUZP se považuje vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
2. Výše nájemného bude každoročně upravována o průměrnou míru inflace (CPI) předcházejícího roku, zveřejněnou ČSÚ. Výši nájemného pro příslušný rok oznámí pronajímatel písemně nájemci do 31.01. příslušného kalendářního roku.
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. číslo účtu 1020795319/0800, variabilní symbol 297.
4. Nájemné je splatné do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky a to za každý i započatý den prodlení.
6. Služby (např. odvoz odpadu, dodávku energií) zajistí nájemce svým jménem a na své náklady. Vodné a stočné je hrazeno dle faktury SČVK a.s.

V. Práva a povinnosti

Povinnosti a práva nájemce:

1. Nájemce je povinen zajistit a provádět na vlastní náklady řádně správu, běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a to platí i pro technická zařízení pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána nájemcem.

2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
3. V případě provádění oprav a rekonstrukcí pronajímatelem se nájemce zavazuje strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětu nájmu, bez nároku na náhradu škody.
4. Nájemce odpovídá za škody způsobené i zaviněním z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti jím samým, jeho zaměstnanci, dodavateli, zákazníky a jinými osobami a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele není oprávněn s předmětem nájmu nakládat v rozporu s touto smlouvou. Zejména nesmí bez předchozího písemného souhlasu provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
7. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
8. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostorů sloužících podnikání, dodržovat právní předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších bezpečnostních, hygienických, veterinárních a ekologických opatření vztahujících se k předmětu nájmu.
9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti této smlouvy odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude stanoveno jinak. Pro případ nesplnění této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,-Kč (slovy Desettisíkorunčeských). Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v odstavci II. a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět nájmu.
11. Pro nájemce platí zákaz instalace výherních automatů. V případě instalace je toto považováno za hrubé porušení smlouvy o nájmu a je důvodem k výpovědi.
12. V případě porušení smluvní povinnosti podle odst. 5, 6, 10 a 11 článku V. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé porušení zvlášť. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel hradí ze svého daň z nemovitosti a základní pojištění objektu. Ostatní pojištění a poplatky hradí na své náklady nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nebude uplatňovat náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.

3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem 01.02.2016.

Doložka

dle § 39 odst. 1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č. 273/2015 ze dne 24.08.2015. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněný na úřední desce ode dne 07.08.2015 do 24.08.2015.

V Lounech dne 18. 12. 2015

V Lounech dne 18. 12. 2015

MĚSTO LOUNY
IČ: 265209
zastoupené
MĚSTSKOU PEČOVATELSKOU
SLUŽBOU
S DENNÍM STACIONÁREM LOUNY
IČ: 60275847 DIČ: CZ60275847

.....
Město Louny
pronajímatel

EKONOM-KONTAKT spol. s r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny
DIČ: CZ61327808
tel. 415 655 247 415 654 814
-2-

.....
EKONOM-KONTAKT spol. s r.o.
nájemce

DODATEK č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřené dne 18.12.2015 mezi smluvními stranami:

Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 23 Louny
zastoupené Ing. Libuší Machillovou, ředitelkou Městské pečovatelské služby s denním stacionářem Louny, příspěvkovou organizací, na základě Smlouvy na zajištění správy bytových jednotek a prostor sloužících podnikání ve vlastnictví města Loun č.j. MULNCJ 52427/2015/OSM ze dne 01.07.2015 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.03.2017
IČ 00265209
DIČ CZ00265209
jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

EKONOM-KONTAKT spol. s r.o.

se sídlem Na Valích 510, 440 01 Louny
IČ 613 27 808
DIČ CZ61327808
zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 7165
zastoupená jednatelem společnosti Václavem Vítkem
jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

Smluvní strany se dohodly, podle ustanovení odst. 2 článku VI. smlouvy, na následujícím dodatku č. 1:

Čl. I.

1. Čl. III. odst. 1. se mění a nově zní:

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou do 31.01.2023.

Čl. II.

1. V Čl. VI. se vkládají nové odstavce č. 7- 10, které znějí:

7. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že zpracovatel smlouvy je povinen ji poskytnout městu Louny ve strojově čitelném formátu tak, aby mohla být uveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 NOZ, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správcí registru smluv město Louny, zastoupené Městskou pečovatelskou službou s denním stacionářem Louny, příspěvkovou organizací.

Či. III.

1. Tento dodatek č. 1 se stává nedílnou součástí Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřené dne 18.12.2015. Ostatní ustanovení smlouvy, tímto dodatkem neupravená, se nemění.
2. Tento dodatek je sepsán ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Doložka

dle § 39 odst. 1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření tohoto dodatku schválila Rada města Loun usnesením č. 275/2017 ze dne 4. 9. 2017. Záměr města změnit nájemní vztah byl zveřejněn na úřední desce ode dne 15. 8. 2017 do dne 1. 9. 2017.

V Lounech dne 30. 11. 2017

V Lounech dne 30. 11. 2017

Machillová

Ing. Libuše Machillová, ředitelka MPS
Město Louny



Václav Vítek
EKONOM-KONTAKT spol. s r.o.

MĚSTO LOUNY
IČ: 265209
zastoupené
MĚSTSKOU PEČOVATELSKOU
SLUŽBOU
SDENNÍM STACIONÁREM LOUNY
IČ: 60275847 DIČ: CZ60275847