

Smlouva o nájmu

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

1) Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 23 Louny

IČ: 265 209, DIČ: CZ00265209

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1020795319/0800

zastoupené správcem nemovitostí: Daniela Zofová, Smolnice 157, 439 14 Smolnice

IČ: 766 63 558, DIČ: CZ8058182748

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

2) Alena Novotná

se sídlem Březinova 2404, 440 01 Louny

IČ: 13359096, DIČ: CZ6153200977

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

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 249, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 125, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na listu vlastnictví č. 10001.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá a touto smlouvou již pronajal nájemci část objektu k bydlení č.p. 125 uvedený v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to prostory sloužící k podnikání v I. NP o výměře 163,90 m² tak, jak jsou zakresleny v technickém výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, za účelem : maloobchodní prodej bytového textilu a lůžkovin, textilu metrového a kusového, maloobchodní prodej a poradenství v oblasti vybavení ložnic
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odst. 1 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.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou pro:
- maloobchodní prodej bytového textilu a lůžkovin, textilu metrového a kusového, maloobchodní prodej a poradenství v oblasti vybavení ložnic

3. Nájemce bude předmět nájmu užívat způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru věci.
4. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy, potřebné pro předpokládaný účel užívání a to na vlastní náklady.
5. Nájemce bere na vědomí, že svoji podnikatelskou činnost může provozovat v předmětu nájmu na základě vydaného kolaudačního rozhodnutí.

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.04.2015 do 31.03.2020.
2. Tato nájemní smlouva končí uplynutím doby, dohodou nebo výpovědí.
Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.
Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní lhůtě.
Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní lhůtě nejdříve však ode dne 01.04.2016. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. 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 užívá věc 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.
4. Skončení smluvního vztahu podle článku III. odst. 2 této smlouvy a odstoupení od Smlouvy je platné a účinné dnem doručení na adresu nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku.

IV.

Nájemné a služby

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za předmět nájmu ve výši 23.000,-Kč (slovy dvacetitřítisíc korun českých). Nájemné je osvobozeno od daně dle § 56 a), odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Za DUZP se považuje vždy 1. den kalendářního měsíce, ve kterém vznikla povinnost uhradit nájemné.
2. Výše nájmu 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 125. Nájemné je splatné vždy do 15 dne kalendářního měsíce, za které se platí nájemné po vzniku povinnosti.
4. Nájemce sjednává svým jménem a hradí na své náklady dodávky elektrické energie a zemního plynu.
Smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod uzavře v souladu se zákonem č.

274/2001 Sb. v platném znění pronajímatel. Nájemce bude hradit zálohové platby na účet pronajímatele na základě rozpisu, oznámeného mu pronajímatelem, vyúčtování bude zasláno po obdržení vyúčtování ze strany provozovatele.

5. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky a to za každý i započatý den prodlení.

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 (dle přílohy č.2 této smlouvy).
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 je povinen nahlásit požadavky na opravy nad rámec oprav dle odst. 1 čl. V. této smlouvy pronajímateli vždy do 31.08. příslušného kalendářního roku.
5. 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. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, sjednat pojištění (o škodách způsobených třetími osobami) předmětu nájmu a předat kopii pojistné smlouvy pronajímateli. Dále se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
6. 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.
7. Nájemce je povinen v případě podnájmu předmětu nájmu třetími osobami vždy požádat o písemný souhlas pronajímatele.
8. 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.
9. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostorů sloužících k 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.
10. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 15 dnů po skončení nájemního vztahu 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 desetitisíc korun českých). Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
11. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v odstavci II. a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět nájmu.

12. Pro nájemce platí zákaz instalace výherních automatů. V případě instalace je toto považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.
13. Pro případ nesplnění povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinností zvlášť.

Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předá 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 01.04.2015.

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. 66/2015 ze dne 09.02.2015. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce ode dne 06.01.2015 do dne 22.01.2015.

V Lounech dne 25.3.2015

MĚSTO LOUNY
IČ: 265209
zastoupené Danieľou Zofov 
SPRÁVA NEMOVITOSTI
IČ: 76663558
SNP 220 6, 440 01 Louny

.....
Město Louny
Daniela Zofov , správce nemovitosti
za pronajimatele

 **Bezvazpani.cz**
Alena Novotn 
Rybalkova 1100/440 01 Louny
IČO: 13359096, IČ: CZ6153200977
tel.: 775 393 031
www.bezvazpani.cz

.....
Alena Novotn 
nájemce

DODATEK č. 1

ke Smlouvě o nájmu č.j. MULNCJ 12264/2015/OSM, uzavřené dne 25.03.2015, 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

Alena Novotná

se sídlem Březinova 2404, 440 01 Louny
IČ 00526193
DIČ CZ6153200977
jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

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

ČI. I.

1. Odst. 1 článku IV. se mění a nově zní:

Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za předmět nájmu ve výši **23.230 Kč**, ke kterému bude připočtena DPH v zákonné výši sazby. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. den kalendářního měsíce, ve kterém vznikla povinnost uhradit nájemné.

ČI. II.

1. V článku 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 správci 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 č.j. MULNCJ 12264/2015/OSM, uzavřené dne 25.03.2015. 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, ne dříve než 01.01.2018.

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 Louny usnesením č. 384//2017 ze dne 18.12.2017. Záměr města změnit nájemní vztah byl zveřejněný na úřední desce ode dne 27.11.2017 do dne 14.12.2017.

V Lounech dne 29.12.2017

MĚSTO LOUNY
IČ: 265209
ZOROUKOVÉ
MĚSTSKOI PĚŠIČKOVATELSKOU
SLAŤSKÁ
SDENNÍM STACIONÁREM LOUNY
IČ: 421597 DIČ: CZ00275847

Machillová

Ing. Libuše Machillová, ředitelka MPS
Město Louny

V Lounech dne 29.12.2017

 **Bezvaspani.cz**
Alena Novotná
Rybalkova 1400, 440 01 Louny
IČO: 13359096, DIČ: CZ6153200977
tel.: 775 393 031
www.bezvaspani.cz

Alena Novotná