

# Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání

---

uzavřena na základě usnesení rady města Nýřany ze dne 17.10.2016 a dále podle pravidel města o postupu při převodu, pronájmu a výpůjčce nemovitého majetku města Nýřany, schválených zastupitelstvem města Nýřany dne 7.12.2006 pod bodem usnesení IV. odst. 1).

## I. Smluvní strany:

### Pronajímatel:

Město Nýřany, IČO 258199, se sídlem Benešova tř. 295, Nýřany, zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany spol. s r.o., Revoluční 158, zastoupený Ivanou Křenovou a to na základě plné moci ze dne 11.3.2016 vydané jednatelkou ing. Dagmar Niedermayerovou

### Nájemce:

**Vanda Faulhaberová**  
bytem Antonína Uxy 1132, Nýřany 330 23

IČO: 05427576  
tel.: 734497137

uzavírají podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

## **smlouvu o nájmu prostor sloužícího k podnikání**

## II. Předmět a účel nájmu:

Město Nýřany je vlastníkem objektu čp. 280 v Nýřanech, Benešova tř., parc. č. 95/1 v k.ú. Nýřany. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v přízemí, levý vchod domu o celkové výměře m<sup>2</sup> 89,44 včetně poměrné části SP.

Účelem nájmu je provozování činnosti: **výroba textilních výrobků**

**Provozní doba nejdéle do 22,00hodin.**

Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat uvedené prostory do nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu je bez výhrad přebírá.

### III. Doba trvání nájmu:

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.**

Výpovědní lhůta se počítá od 1.dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Za každý den prodlení s vyklizením dle předcházející věty se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč hotově k rukám pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody. V případě nedodržení některého ustanovení této smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo okamžitě ukončit nájem, aniž uplyne výpovědní lhůta.

### IV. Výše nájemného:

Výše nájemného byla stanovena dle rozhodnutí zastupitelstva města ze dne 7.12.2006, pod bodem usnesení IV.odst.1) a činí ročně **500,- Kč** za m<sup>2</sup>/rok pronajaté plochy ,dále **150,- Kč** za m<sup>2</sup>/rok za podíl společných prostor ( soc.zařízení a spol.prostory), který činí 17,70 m<sup>2</sup>.  
Roční nájemné činí 35.870,00Kč (nebytové prostory) a 2.655,00 Kč ( společné prostory), celkem **38.525,00 Kč** .

Splatnost nájemného se stanoví měsíčně ve **výši 3.210,- Kč** nejpozději do 15.dne v měsíci. V případě opožděné platby nájemného a záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor uhradí nájemce pronajímateli poplatek z prodlení .Neuhrazení nájemného ani po písemném upomenutí pronajímatelem může být důvodem k okamžité výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.

Výše nájemného není trvalá, bude upravována dle platných předpisů a vyhlášek. Nájemné bude upravováno na základě dodatku k této smlouvě, který vystaví pronajímatel.

### V. Cena za služby spojené s užíváním bytu:

Nájemce je povinen platit kromě nájemného zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru.

Zálohy byly stanoveny:

otop	4000,- Kč/měsíc
el.energie a opravy el.instalace spol.prostor	718,- Kč/měsíc
vodné	90,- Kč/měsíc
PDO	60,- Kč/měsíc

Celkem zálohy na služby činí **4.868,-Kč** a jsou splatné spolu s úhradou nájemného.

Pronajímatel je povinen 1x ročně provádět vyúčtování služeb a to nejpozději do 30.6.následujícího roku a provést vyrovnání přeplatků či nedoplatků a to nejpozději do 2 měsíců ode dne vystavení vyúčtování.

## **VI . Práva a povinnosti:**

Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory užívat v souladu se smlouvou, řádným a obvyklým způsobem pro účely specifikované v čl. II této smlouvy.

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 stran.

Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy či opravy, a to ani po zániku nájmu.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, zejména povrchové úpravy stěn a stropů, dveří, oken, nášlapnou vrstvu podlah, výtokové armatury, el. vypínače, zásuvky, jističe a přepínače, zasklení skleněných výplní apod.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí. Dále se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škody, které by vznikly neplněním oznamovací povinnosti.

Nájemce je povinen v případě havárie umožnit přístup a popřípadě i vyklidit nebytový prostor za účelem odstranění havárie.

Nájemce je povinen v případě rekonstrukce pronajatých prostor tento vyklidit a umožnit pronajímateli provedení rekonstrukce.

Záměr rekonstrukce oznámí pronajímatel nájemci 2 měsíce před zahájením prací s vyznačením předpokládaného termínu dokončení.

Po dobu rekonstrukce bude pozastavena platba nájemného.

Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy.

Pokud nájemce i přes písemné upozornění pronajatý prostor nevyklidí, budou mu účtovány veškeré náklady spojené s oddálením rekonstrukce.

Nájemce si zabezpečí vlastním nákladem svůj majetek v pronajatých nebytových prostorách proti odcizení nebo poškození.

Nájemce je povinen pojistit svůj majetek proti škodám, které lze způsobit vlastním provozem své činnosti.

Nájemce je povinen v pronajatém prostoru i v jeho okolí udržovat pořádek a čistotu, v zimních měsících provádět úklid sněhu a posyp vstupů do objektu včetně schodů. Dále je nájemce povinen zajišťovat úklid společných prostor v nemovitosti.

Nájemce je oprávněn umístit firemní, či reklamní tabule s nápisy či jiná reklamní zařízení po předchozím projednání s pronajímatelem.

Může-li nájemce užívat nebytové prostory omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy vyplývající, má nárok na poměrnou slevu z nájemného.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení .

## **VII. Zvláštní ujednání:**

Nájemce je povinen mimo obvyklou údržbu provozovat celé zařízení v bezpečném stavu, tzn. zajistit na vlastní náklady revize a prohlídky veškerých zařízení v pronajatých prostorách, dle platných předpisů a neprodleně provést nápravná opatření podle výsledků revizí a prohlídek. Je povinen vést příslušnou dokumentaci dle platných předpisů.

Nájemce je povinen na vlastní náklad osadit pro pronajaté nebytové prostory podružný vodoměr na měření studené vody a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy.

## **VIII. Závěrečná ustanovení:**

Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právními vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb. , občanského zákoníku a ostatních obecně závazných právních předpisů.

Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými projevy smluvních stran formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má platnost prvopisu. Každý z účastníků smlouvy obdrží jedno vyhotovení.

Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.

Účinnost této smlouvy se stanoví dnem: **1.11.2016.**

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy účastníci potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Stav elektroměru:

V Nýřanech dne:

V Nýřanech dne:

Pronajímatel:

Nájemce: