

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ č.201714

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

## PRONAJÍMATEL:

Město Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov, IČ 00278360, zastoupené MEBYSem Trutnov s.r.o., společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6380, se sídlem Horská 5, 541 01 Trutnov, IČ 609 15 013,  
DORUČOVACÍ ADRESA:

MEBYS Trutnov s.r.o., Horská 5, 541 01 Trutnov;

KONTAKTY:

a

## NÁJEMCE:

Paní: Bednaříková Alena

Sídlo firmy: K Lánům 450, 541 01 Trutnov

IČ: 01020609

DIČ: CZ7955150786

DORUČOVACÍ ADRESA (vyplnit pouze je-li odlišná od sídla firmy/bydliště):

Bulharská 135, 541 01 Trutnov

KONTAKTY:

Nájemní smlouva se uzavírá na základě pokynu majitele č.j.112847/2017/OMM/MAB ze dne 22.11.2017.

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Trutnova dne 21.11.2017 usnesením č.j. 2017-1186/21 .

Záměr pronájmu prostoru služícího podnikání byl zveřejněn od 25.10.2017 do 10.11.2017.

## Článek 1

### Předmět nájemní smlouvy

Předmětem nájemní smlouvy je nájem níže specifikovaného prostoru služícího podnikání za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

### 1.IDENTIFIKACE PROSTORU:

Město, PSČ:	Trutnov, PSČ 541 01
Ulice:	Bulharská
Číslo popisné:	135
Číslo prostoru:	101
Podlaží:	1. NP
Počet místností:	12
Celková podlahová plocha:	158,47 m <sup>2</sup>
Vlastník prostoru:	Město Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu (výlučného užívání) za nájemné výše uvedený prostor sloužící podnikání. Nájemce prohlašuje, že se stavem prostoru sloužícího podnikání se řádně seznámil a že ho shledal způsobilým k předmětu podnikání, ke smluvenému účelu nájmu a způsobu využití dle článku 2 této smlouvy.

## **Článek 2**

### **Účel nájmu, způsob využití, předmět podnikání**

**1. Smluvený účel nájmu a způsob využití prostoru sloužícího podnikání :**

**Provozování prodejny zdravotních potřeb.**

**2. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru sloužícím podnikání :**

**Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona.**

Doklad o předmětu podnikání (kopie ŽL, výpis z OR, ŽR apod.) předkládá nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy a jeho kopie je nedílnou součástí této smlouvy.

## **Článek 3**

### **Doba nájmu a ukončení nájmu**

**1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, od 01.01.2018 do 01.01.2023.**

2. Nestanoví-li tato smlouva jinak, lze nájem před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni, na kterém se smluvní strany dohodnou, nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž v takovém případě výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **Článek 4**

### **Nájemné, zálohy na služby, vyúčtování služeb**

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí celkem **370.560,-Kč ročně.**

**Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno:**

**MĚSÍČNĚ, částkou 30.880,-Kč.**

2. Kromě nájemného se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

**Smluvní strany se dohodly, že zálohy na služby budou hrazeny:**

**MĚSÍČNĚ, částkou 390,-Kč (viz výpočtový list, který je nedílnou součástí této smlouvy).**

Pronajímatel je oprávněn zálohy zvýšit s přihlédnutím zejména k aktuálním cenám služeb a plnění a k předpokládané spotřebě.

**3. Nájemce se v souladu s body 1 a 2 tohoto článku zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby:**

**MĚSÍČNĚ, částkou 31.270,-Kč celkem,**

vždy nejpozději **do 05. dne běžného měsíce,** převodem na účet pronajímatele vedený u ..... , číslo účtu \_\_\_\_\_.

4. Pronajímatel se zavazuje skutečné náklady na služby nájemci každoročně vyúčtovat v souladu

s platnými právními předpisy a písemné vyúčtování zaslat nájemci, s tím, že nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit do 14 dnů od doručení vyúčtování, nebude-li dohodnuto jinak.

5. Nezaplatí-li nájemce úhrady sjednané v předchozích bodech nebo nedoplatky těchto úhrad podle vyúčtování do data jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 10 % z dlužné částky ročně.

6. Jako zvláštní ujednání této smlouvy si smluvní strany dohodly, že při nezaplacení nájemného nebo záloh na služby v libovolném měsíci trvání nájemní smlouvy, je taková skutečnost důvodem k tomu, aby pronajímatel vypověděl nájemní smlouvu; v takovém případě platí, že nájem skončí k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla nájemní smlouva nájemci vypovězena. Nebude-li dohodnuto jinak, zavazuje se nájemce k tomuto dni prostor sloužící podnikání vyklizený předat pronajímateli v souladu s článkem 5 bod 2 této smlouvy. Nesplnění této povinnosti má pro nájemce veškeré důsledky sjednané v článku 5 odst. 2 a 3 této smlouvy.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1.7. běžného roku nejvýše o míru inflace pomocí přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ke konci předchozího kalendářního roku dle ČSÚ.

8. Dojde-li k uvedené úpravě výše nájemného nebo dojde-li ke změně cenových či jiných předpisů, rozhodných pro stanovení výše nájemného a záloh na služby, bude nájemce s uvedenou změnou seznámen novým rozpisem úhrad, novým výpočtovým listem, dodatkem ke smlouvě nebo jiným odpovídajícím způsobem, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, od kterého má změna vstoupit v platnost. Pronajímatel je oprávněn provádět tyto a související úpravy nájemného a záloh na služby jednostranně, bez souhlasu nájemce

## **Článek 5 Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat prostor sloužící podnikání a společné prostory domu pouze v souladu s touto smlouvou; v záležitostech touto smlouvou neupravených pak v souladu s platnými právními předpisy;
- b) udržovat prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu trvání nájemní smlouvy;
- c) běžnou údržbu prostoru sloužícího podnikání provádět na vlastní náklady;
- d) opravy prostoru sloužícího podnikání do výše 1.000,- Kč provádět na vlastní náklady (běžnou údržbou se rozumí zejména úklid, čištění, malování, opravy omítek, čištění podlah, podlahových krytin, obkladů stěn, odpadů apod.);
- e) opravy nad 1.000,- Kč nebo stavební, technické či jiné úpravy prostoru sloužícího podnikání, sloužící výlučně pro potřeby nájemce, provádět na vlastní náklady a pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- f) udržovat chodníky, přiléhající k prostoru sloužícímu podnikání, v řádném, schůdném a bezpečném stavu po celou dobu trvání nájemní smlouvy;
- g) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do nebytového prostoru za účelem zjištění jeho stavu a řádného užívání v souladu s nájemní smlouvou;
- h) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatným způsobem brání řádnému užívání prostoru sloužícího podnikání.

- i) provádět úklid prostor sloužícího podnikání, včetně úklidu společných prostor – zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem;
- j) nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, a s jeho prováděcími vyhláškami – odvoz a likvidaci odpadu zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem;
- k) tam, kde jsou osazeny samostatné měřiče spotřeby elektřiny, plynu a vody, přehlásí nájemce odběr těchto médií na svoji osobu – takto samostatně měřená média zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem.

2. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli prostor sloužící podnikání, vyklizený a uvedený do původního stavu (nebude-li dohodnuto jinak), resp. ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 20% měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostoru sloužícího podnikání pronajímateli. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pokud nájemce v den ukončení nájmu nepředá řádně prostor sloužící podnikání pronajímateli, pak je pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení prostoru svépomocí a k uvedení prostoru do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše na náklady nájemce. Pronajímatel je pro tento účel oprávněn vstoupit do prostoru sloužícího podnikání a v případě potřeby i odstranit překážku, která by mu ve vstupu bránila, odstranit z prostoru movité věci patřící nájemci či třetím osobám a tyto na náklady nájemce vhodným způsobem uskladnit. Nájemce s tímto postupem pronajímatele výslovně souhlasí a k vstupu do prostoru sloužícího podnikání, k vyklizení movitých věcí a z něj a k jejich uskladnění pronajímatele tímto zmocňuje.

## **Článek 6**

### **Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen zejména:

- a) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat prostor sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou;
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem prostoru sloužícího podnikání;
- c) zajišťovat pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních ve společných částech budovy; toto ustanovení se však nevztahuje na kontroly, revize a prohlídky náradí, spotřebičů a elektrických zařízení v majetku nájemce – v takových případech jde o povinnosti nájemce.

## **Článek 7**

### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním prostoru sloužícího podnikání a zařízení, které v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

2. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci účelně vynaložené náklady na předem oboustranně odsouhlasené práce k odstranění případné zanedbané údržby; úhrada nákladů pronajímatelem může proběhnout pouze po předložení průkazných dokladů nájemce o účelně vynaložených nákladech.

3.Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady úpravy prostoru sloužícího podnikání k požadovanému způsobu využití a současně souhlasí s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu mu nebude zhodnocení prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem uhrazeno.

4.V případě změny požadovaného způsobu využití prostoru sloužícího podnikání je nájemce povinen předem písemně požádat o takovou změnu pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce takovou změnu provést. Za porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč; současně je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě nájem prostoru sloužícího podnikání skončí dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

5.Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci oboustranně ujednanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč; současně je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě nájem prostoru sloužícího podnikání skončí dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

6.Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání prostoru sloužícího podnikání a provozu zařízení nájemce v prostoru sloužícího podnikání umístěného.

## **Článek 8**

### **Závěrečná ustanovení**

1.Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran platnými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a předpisů jej provádějících či doplňujících, vše v platném znění.

2.Smluvní strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou, a pokud není dohoda možná, pak soudem věcně a místně příslušným pronajímateli.

3.Smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

4.Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily, že tato byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

5.Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

**Pronajímatel :**  
za MEBYS Trutnov s.r.o.

**Nájemce :**

.....  
Ing. Petr Gaisler, jednatel

.....  
Alena Bednaříková