

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená
na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku
mezi

pronajímatelem:

Město Bílina

IČO: 266230, DIČ: CZ00266230

sídlo: PSČ 418 31 Bílina, Břežanská 50/4

zastoupené: starostou města Oldřichem Bubeníčkem

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č.úctu: 19-1060440379/0800

a

nájemcem:

Martin Orel

sídlo firmy: Přátelství 192/63, Praha 10, PSČ 104 00

IČO: 450 55 432 DIČ: CZ6608250781

bydliště: Přátelství 167, Praha 10, PSČ 104 00

číslo účtu: ██████████ Bankovní spojení: ██████████

I Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy výše uvedený pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v Bílině:
ulice (náměstí): **Mírové náměstí** č. p. **90** ev.č. **15**
v **1. podlaží**
o celkové výměře **123,92 m²**.
2. Prostory sloužící podnikání budou využívány pouze pro účely:
Prodejna hraček
Změna účelu užívání je možná pouze za souhlasu pronajímatele a to ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že uvedený prostor sloužící podnikání si řádně prohlédl a jejich stav je mu znám a v tomto stavu je přijímá.
4. O předání a převzetí byl sepsán protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání, který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.
5. Uvedený majetek je veden na listu vlastnictví č. 10001 pro KÚ a obec Bílina, okres Teplice.

II Trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpovědní doba je stanovena § 2312 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

III Služby spojené s nájmem

Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, zajišťované nebo zprostředkované pronajímatelem, jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. Platby za **energie** (teplo, voda pro prostor, elektrická energie pro společ. prostory domu) jsou stanoveny jako **zálohové platby**.

IV Cena pronájmu a služeb

1. Výše nájemného byla dohodnuta ve smyslu platné Směrnice MěÚ v Bílině. Tato směrnice stanovuje základní roční nájemné a jeho každoroční úpravu podle indexu nárůstu spotřebitelských cen, daného Českým statistickým úřadem.
2. Výše nájemného a výše paušálních plateb za služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, tvořícím nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, který bude pronajímatelem měněn podle aktuálních změn výše nájemného podle předchozího odstavce a cen služeb dodavatelů. Nájemce se zavazuje tímto provádět úhrady pronajímateli dle výpočtového listu..
3. Výše **čtvrtletního nájemného** činí při podpisu této smlouvy **7 745 Kč**. Tato výše bude upravována pronajímatelem ve smyslu odst. 1 tohoto článku. Výše dalších (zálohových) plateb je ve výši **750 Kč** čtvrtletně.
4. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné nájemcem čtvrtletně běžně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele:

číslo účtu: **19-106 044 0379/0800**

var. symbol: **7 212 000 252**

konst. symbol: **358**

spec. symbol: **615**

5. V případě uzavření nájemní smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí zaplatí nájemce poměrnou část nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

6. Pro případ nezaplacení nájemného, jeho části, záloh na služby a jejich vyúčtování bude účtován úrok z prodlení ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.

V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) odevzdat prostor sloužící podnikání nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu, pokud nebylo dohodnuto jinak
 - b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno
 - c) zajistit ostatní části objektu, v nichž se předmětný prostor sloužící podnikání nachází, ve stavu, který nenarušuje užívání pronajatých prostor podle této smlouvy.
2. Pronajímatel má právo přístupu do prostoru sloužícího podnikání pronajatého touto smlouvou za účelem kontroly řádného užívání a provádění případných oprav.

VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmětné prostory užívat v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen udržovat předmětné prostory, společné prostory, okna, popř. výkladní skříně, včetně oprav rozbitých skleněných tabulí, v čistotě na své náklady. Prostory musí být průběžně čistě vymalovány a nájemce odstraňuje jím zaviněné havárie a poškození na své náklady.
3. Nájemce se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí drobné opravy předmětu nájmu, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

Pod pojmem „drobné opravy předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí:

- *podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč BEZ DPH*
- *Provádí-li se na těžce věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,*
- *provedení několika oprav na těžce věci, které by přesáhly částku 5 000 Kč BEZ DPH, projedná nájemce s pronajímatelem před jejich realizací.*

Pod pojmem „náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů apod., malování včetně opravy štuky, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

4. Nájemce nesmí pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy třetím osobám bez písemného souhlasu příslušného orgánu pronajímatele.
5. Nájemce uhradí případné škody na předmětu nájmu a prostorách souvisejících v důsledku své provozní činnosti nebo opomenutí.
6. Nájemce je povinen sjednat u pojišťovny potřebné pojistné smlouvy, zejména proti krádežím, vloupáním apod.
7. Za dodržování všech obecně závazných předpisů týkajících se oblasti požární ochrany v rozsahu uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy, bezpečnosti práce a hygieny zodpovídá plně nájemce. Je povinen pokuty uložené za jejich nedodržení uhradit v plné výši nebo jejich poměrnou část v případě zavinění druhého subjektu.
8. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v předaném prostoru sloužícího podnikání jen s předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž nemá nárok na úhradu nákladů na opravy vynaložené, pokud nebude písemně dohodnuto jinak a to před jejich provedením.
9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit příslušné revize zařízení, které se nacházejí v pronajatém prostoru, včetně rozvodů elektro a plynu.
10. Nájemce, po souhlasu Stavebního úřadu, může pro reklamní účely umístit na objektu reklamní tabuli a firemní označení v souladu se stavebními a ostatními obecně závaznými předpisy. Po skončení nájmu je povinen nájemce odstranit na svůj náklad jím instalované veškeré reklamní a firemní prvky s tím, že uvede jejich místa upevnění na stavbě do původního stavu.
11. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti při nakládání s odpady podle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb., v souvislosti s provozováním své činnosti v pronajatých prostorách podle této smlouvy, zejména předcházením vzniku odpadů, omezováním jejich množství a nebezpečných vlastností, ukládáním odpadů na své náklady podle jejich nebezpečnosti atd. V případě neplnění povinností vyplývajících z uvedeného zákona je pronajímatel jako vlastník nemovitostí oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody vzniklou porušením povinností

VII Další ujednání

1. Nájemce je povinen zajišťovat otevírací dobu provozovny umístěnou v pronajatých prostorách následovně:
Pondělí.....Úterý.....Středa.....Čtvrtek.....Pátek.....
Sobota.....Neděle.....
2. Porušení povinnosti dodržování otevírací doby je důvodem k výpovědi nájmu ve smyslu čl. II odst. 2 této smlouvy.
3. Kontrolou dodržování otevírací doby a předmětu nájmu jsou pověřeni zaměstnanci ObŽÚ v Bílině.

VIII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla vypracována na základě rozhodnutí Městské rady v Bílině ze dne **28.06.2016** č. usn. **695** nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města **s účinností od 01.08.2016.**
2. Záměr obce pronajmout prostory sloužící podnikání byl řádně zveřejněn na úřední desce v období od **25.05.2016 do 10.06.2016.**
3. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající lze měnit pouze na základě číslovaných písemných dodatků uzavřených mezi smluvními stranami.
4. Pokud práva a povinnosti nejsou touto smlouvou upravena jinak, platí ustanovení zejména zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
5. Smlouva byla vypracována ve 3 vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.

V Bílině dne

V Bílině dne

.....
Za Město Bílina
starosta Oldřich Bubeníček

.....
Za nájemce
Martin Orel

Výpočtový list plateb za prostor sloužící podnikání (příloha 1)

Dům číslo **90** ulice **Mírové náměstí**Katastr: **Bílina**Druh podnikatelské činnosti: **prodejna hraček**Nájemce: **Martin Orel**

Výpočetní tabulka	Sazba za m ² /rok	Plocha celkem	Roční úhrada
Účel užívání			
1. obchodní, restaurační, reprezentační, školské, zdravotnické, kancelářské a další prostory podobných užitných vlastností	250,00	123,92 m²	30 980,00 Kč
2. výrobní, dílenské, skladové a pro účely garáží a další prostory podobných užitných vlastností			
3. společenské, kulturní a další prostory podobných užitných vlastností, jakož i prostory pro pracovny (ateliéry) umělců			
4. ostatní, především provizoria			
Základní úhrada nájemného/rok	250,00	123,92 m²	30 980,00 Kč
Snížení základní sazby o .. % Důvod snížení			
Zvýšení základní sazby o .. % Důvod zvýšení			

ČTVRTLETNÍ ÚHRADA NÁJEMNÉHO	Kč	7 745,00
------------------------------------	----	-----------------

Čtvrtletní úhrady za:

zařízení nebytu ve vlastnictví pronajímatele	Kč	350,00
za ústřední topení	Kč	0,00
za vodné a stočné	Kč	750,00
srážková voda	Kč	0,00
za užívání neb. prostoru (nájem).....	Kč	7 745,00
za jiné služby elektřina	Kč	0,00

Celkem	Kč	8 845,00
---------------	----	-----------------