

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená podle § 2302 a následujících občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

### **1. Město Kraslice**

Sídlo: nám. 28. října 1438, 358 20 Kraslice  
IČ: 00 25 94 38  
Zastoupené: Ing. Zdeňkem Brantlem, starostou  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Sokolov, expozitura Kraslice  
Číslo účtu: 19-927391/0100  
Variabilní symbol: 3936132132

dále jen ***pronajímatel***,

a

### **2. Roman Mohnert**

Sídlo : Kraslice, Krásná 77  
IČ : 491 66 336

dále jen ***nájemce***.

## **I. Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 68 na stavební parcele č. 233 v k. ú. a obec Kraslice, ulice Pohraniční stráže. V části přízemí tohoto domu se nachází nebytový prostor o celkové výměře podlahové plochy 225 m<sup>2</sup> a v části sklepních prostor dvě místnosti o celkové výměře 40 m<sup>2</sup>. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 této nájemní smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn využívat hlavní i vedlejší vchod do budovy, vyznačené v příloze č. 1.

Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu si před uzavřením smlouvy osobně prohlédl a předmět nájmu do nájmu bez výhrad přejímá. O převzetí předmětu nájemcem bude pořízen písemný protokol a fotodokumentace.

## **II. Účel nájmu**

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu za účelem přestěhování současné prodejny topenářského a vodoinstalačního zboží. V předmětu nájmu bude provozován předmět podnikání nájemce podle výpisu z živnostenského rejstříku č. j. 1205/11/SVOŽÚ/Čih ze dne 9. 5. 2011. Kopie tohoto výpisu je přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.

Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k provedení úprav předmětu nájmu na vlastní náklady tak, aby předmět nájmu mohl být využíván ke sjednanému účelu. Úpravy musí být předem projednány s pronajímatelem, který je musí písemně schválit. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náklady, které na tyto úpravy vynaložil, a nemá ani právo na zhodnocení předmětu nájmu, které těmito úpravami provedl. – Toto je ujednání o nájmu „na vlastní náklady“.

## **III. Doba nájmu a skončení nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Každá smluvní strana může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů; výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

- Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit v případě, že
- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, a to po dobu delší než 30-ti dnů;
  - b) nájemce provedl na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - c) nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo strpěl užívání předmětu nájmu jinou osobou, a to takovým způsobem, že pronajímateli vznikla škoda, nebo hrozí, že pronajímateli vznikne značná škoda;
  - d) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

Právní účinky odstoupení vznikají dnem, kdy písemné oznámení o odstoupení bylo doručeno druhé smluvní straně, přičemž pro doručování jsou závazné adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při skončení nájmu bude proveden protokolární zápis o předání předmětu nájmu pronajímateli a pořízena fotodokumentace. Poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází, které bylo způsobeno činností nájemce, je povinen nájemce odstranit na své náklady.

V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení s předáním nebytového prostoru.

#### **IV. Nájemné a služby**

Účastníci sjednávají měsíční nájemné za celý předmět nájmu ve výši **Kč 8.500,-** (slovy osmtisícpětset korun českých).

Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této výše inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení České národní banky a Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel nájemci měsíční výši nájemného s tím, že případný nedoplatek za uplynulé měsíce příslušného roku nájemce doplatí pronajímateli v prvním platebním termínu pro následující splátku nájemného.

Pronajímatel zabezpečí dodávku tepla, TUV a studené vody do předmětu nájmu; úhradu za tyto služby bude nájemce hradit pronajímateli zálohově měsíčně ve výši Kč 5.000,-. Samostatné měření spotřeby elektrické energie v předmětu nájmu včetně provádění revizí si zajistí na své náklady nájemce; způsob tohoto měření musí odpovídat platným předpisům.

Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 5. dne běžného měsíce.

Pro případ prodlení s placením nájmu, záloh na služby anebo vyúčtování nedoplatku služeb sjednávají smluvní strany podle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

#### **V. Technické zhodnocení předmětu nájmu a stavební úpravy**

Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele, a to v souladu s platnými právními předpisy; nájemce je povinen opatřit si k jejich provedení veškerá potřebná povolení. V případě nutnosti rekolaudace předmětu nájmu je povinen nájemce toto bez zbytečného odkladu zajistit na svůj náklad.

#### **VI. Obsah smlouvy**

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému v této nájemní smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu stanoveným způsobem, a to za doprovodu nájemce či osoby k tomu zmocněné. Nájemce je dále povinen za účelem zachování předmětu nájmu provádět účinně a včas veškerou údržbu a opravy a zajišťovat provoz předmětu nájmu na své náklady.

Nájemce bude zajišťovat po celou dobu nájmu údržbu a úklid chodníků před hlavním vchodem do prodejny, v rozsahu uvedeném příloze č. 1.

Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v pronajatých prostorách a sociálních zařízeních, dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a řídit se

všemi v místě platnými vyhláškami a obecně závaznými předpisy, bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik závad a umožnit mu jejich odstranění, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, je povinen chránit předmět nájmu před poškozením a zničením.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájmu, aby bylo možno dosáhnout účel nájmu dle této nájemní smlouvy.

## **VII. Podnájem**

Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím, výslovným, písemným souhlasem pronajímatele.

## **VIII. Společná a závěrečná ustanovení**

Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

Účastníci se dohodli na tom, že písemnosti se mezi nimi doručují prostřednictvím pošty na adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že se zásilka přes náležitě odeslání na platnou adresu vrátí jako nedoručitelná, nebo bude adresátem její převzetí odmítnuto nebo nebude v úložní době jím vyzvednuto, má se za to, že k doručení došlo dnem, kdy se zásilka vrátila jako nedoručitelná.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jakékoliv změny smlouvy mohou být prováděny pouze písemným dodatkem k této smlouvě. Po podpisu obou účastníků nabývá tato smlouva platnosti a účinnosti nabývá dnem 1. 1. 2014.

Obsah této smlouvy, na němž se účastníci dohodli a s nímž jsou plně srozuměni, je vyjádřením jejich svobodné a vážné vůle, což dokládají svým podpisem pod tuto smlouvu.

### **Přílohy**

- č. 1 – náčrt předmětu nájmu
- č. 2 – kopie výpisu z živnostenského rejstříku
- č. 3 - usnesení rady města ze dne 20. 11. 2013

V Kraslicích dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce