

Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání

uzavřena na základě usnesení rady města Nýřany ze dne 15.10.2018 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 00258199 se sídlem Benešova třída 295, 330 23 Nýřany zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany spol. s r.o., IČ 26319233, se sídlem Revoluční 158, 330 23 Nýřany, zastoupený Ivanou Křenovou a to na základě plné moci vydané dne 11.3.2016 jednatelekou Ing. Dagmar Niedermayerovou

Nájemce: Veronika Dašková, bytem Školní 430, Nýřany 330 23
Nar. 21.3.1986
IČO 06725490

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužícího k podnikání dle § 2302 a násl. Občanského zákoníku.

II. Předmět a účel nájmu:

Město Nýřany je výlučným vlastníkem objektu čp. 447 v Nýřanech, Masarykovo náměstí, parc.č. 1427 v k.ú. Nýřany. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v přízemí, v levé části domu, o výměře 70,13 m² včetně poměrné části společných prostor a poměrné části společného WC.

Účelem nájmu je provozování: Cukrárny a Kavárny, prodej cukrářských výrobků, kávy, limonád, vína, míchaných nápojů, zmrzlinových pohárů a lahůdkářských výrobků.

Provozní doba nejdéle do 22 hodin.

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 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,skončení nájmu:

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou s minimální dobou nájmu 5ti let, s výpovědní lhůtou 6 měsíců.**

Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla doručena výpověď, vznést proti výpovědi námitky, které však vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strany námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to formou písemného protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel sdělí nájemci, že odstranění změn nežádá- přesto nemůže žádat vyrovnání, i když by se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného , neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to za každý započatý měsíc a to do doby fyzického předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

IV. Výše nájemného:

Výše nájemného byla stanovena dle výše citovaného usnesení rady města Nýřany a činí ročně **500,- Kč** za m²/rok pronajaté plochy a dále **150,- Kč** za m²/rok za podíl společných prostor(soc. zařízení a spol.prostory), který činí 13,43 m².

Roční nájemné činí 28.350,- Kč (nebytové prostory) a 2014,50 Kč (společné prostory), celkem **30.364,50 Kč.**

Splatnost nájemného se stanoví čtvrtletně ve výši **7.591,- Kč**, nejpozději do posledního dne prvního měsíce čtvrtletí. V případě opožděné platby nájemného a záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor uhradí nájemce pronajímateli úrok 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 vypracuje pronajímatel.

V. Cena za služby spojené s užíváním nebytových prostor:

Nájemce je povinen hradit kromě nájemného i zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor.

Zálohy byly stanoveny:

Otop	9.000,- Kč/čtvrtletí
Vodné	400,- Kč/čtvrtletí
PDO	150,- Kč/čtvrtletí

Celkem zálohy na služby činí **9.550,- 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 služeb.

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 zajistí vlastním nákladem případné provedení rekolaudace za účelem možnosti provozování své činnosti.

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,nášlapovou 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 životního prostředí.

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

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

Nájemce je povinen v případě rekonstrukce pronajatých nebytových prostor - ze strany pronajímatele - tento vyklidit a umožnit pronajímateli provedení rekonstrukce.

Záměr rekonstrukce oznámí pronajímatel nájemci alespoň 2 měsíce před zahájením rekonstrukce 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 dle této smlouvy.

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

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

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

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně ujednáno jinak.

Nájemce je povinen v pronajatých prostorách a 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 domě.

Nájemce je oprávněn umístit reklamní či firemní tabule s nápisy či jiná reklamní zařízení po předchozím písemném 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.

VII. Zvláštní ujednání:

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

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 je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Nájemce souhlasí s uveřejněním v registru smluv.

Nájemce zajistí neprodleně po předání nebytových prostor přepis elektroměru na svoji firmu.

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 stvrzují účastníci svými vlastnoručními podpisy.

Účinnost této smlouvy se stanoví dnem: 1.11.2018.

V Nýřanech dne:

nájemce:

pronajímatel:

