

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Město Chrastava, se sídlem nám. 1. máje 1, 463 31 Chrastava,
zastoupené starostou Ing. Michaelem Canovem,
IČ 00262871,
DIČ CZ00262871,
na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

.....
na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají v souladu s § 2302 a následujícím zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 709, Sřelecký vrch, Chrastava, který je součástí stavební parcely č. 812 o výměře 331 m² – objekt občanské vybavenosti, v katastrálním území Chrastava I, uvedený nemovitý majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec na listu vlastnictví 1 pro katastrální území Chrastava I, obec Chrastava dále jen „Objekt“.

II. Předmět pronájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci v Objektu čp. 709 prostor sloužící k podnikání o výměře 55 m². Jedná se o přízemní místnosti, které se nacházejí po levé straně zadního levého vchodu budovy a ideální dvě třetiny vchodové chodby.

Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě a pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva po dobu trvání nájemního vztahu.

Součástí pronajímaného majetku je rovněž zařízení, které je uvedeno v předávacím protokolu, který bude sepsán mezi zástupcem ORM pronajímatele a nájemcem nejdéle do 15. 8. 2017.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá prostor sloužící k podnikání nájemci za účelem zřízení a provozování prodejny potravin.

Nájemce nese zodpovědnost za provozování činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy.

Ke změně činnosti prováděné v pronajatém prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.

Předmět pronájmu pronajímá pronajímatel nájemci za podmínek a k účelu v této smlouvě dále uvedených, ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a nájemce prohlašuje, že je mu znám stavební i technický stav pronajímaného majetku a ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, jej do nájmu přijímá.

Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý prostor využívat k činnostem, které nejsou předmětem nájemní smlouvy.

IV. Nájemné

1. Nájemné se dle § 2218 OZ platí měsíčně pozadu.

2. Nájemce se zavazuje uhradit na účet správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, č. ú. 29022-0984852379/0800, var. symbol 019/0709/001 u České spořitelny, a.s., nájemné, určené takto:

a) Základní nájemné je stanoveno na 64,--Kč/1 m² měsíčně (3.520,-- Kč/měsíc), což činí 42.240,-- Kč za rok (slovy: čtyřicetdvatisícdevětčtyřicet korun českých), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 3.520,-- Kč, vždy nejpozději do prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce trvajících nájmu, pokud není dále stanoveno jinak.

b) **Po dobu tří kalendářních měsíců ode dne zahájení nájmu a dále v těch kalendářních měsících, ve kterých bude v prodejně skutečně realizován prodej zákazníkům v souladu s čl. VI odst. 1, bude základní nájemné uvedené v bodu a) z důvodu naléhavé potřeby provozu prodejny pro obyvatele sídliště sníženo na 1,--Kč/1 m² měsíčně, což činí 660,-- Kč za rok (slovy: šestsetšedesát korun českých), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 55,-- Kč, vždy nejpozději do prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce trvajících nájmu**

3. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení pouze po část kalendářního měsíce, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.

V. Náklady spojené s provozem

Předmětem nájemného není úhrada nákladů za spotřebovanou el. energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadů a další platby za služby spojené s předmětem pronájmu. Tyto náklady uhradí nájemce příslušnému dodavateli médií či služeb nebo vznikne-li po dobu platnosti této smlouvy povinnost pronajímatele některý z uvedených nákladů uhradit, je povinností správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, do 10 dnů od jejich vzniku tyto přefakturovat nájemci a tento se zavazuje je neprodleně uhradit.

Nájemce se zavazuje hradit na výše uvedený účet zálohu na vytápění a teplou vodu ve výši 1.200,- Kč měsíčně, za vodné a stočné ve výši 250,- Kč měsíčně, splatných ve splátkách v termínech shodných s platbou nájmu. Zálohy podléhají ročnímu vyúčtování. Výše záloh se může měnit pouze na základě požadavku dodavatelů energií, či médií.

VI. Nájemce se zavazuje

1. Uskutečňovat prodej potravin v pronajatém prostoru minimálně 5 dnů v každém kalendářním týdnu v časovém rozsahu minimálně 30 hodin v každém z těchto týdnů.
2. Zajistit na vlastní náklady a na své jméno zřízení odběrného místa elektřiny.
3. Zajišťovat povinnosti vyplývající z platných předpisů BOZP a PO na svůj náklad a svými silami.
4. Vybavit pronajatý prostor prostředky požární ochrany (hasicí přístroje) dle požadavků na provozovanou činnost, ve smyslu platných předpisů, vč. provádění pravidelných revizí a kontrol.
5. Instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
6. Udržovat pronajatý majetek v řádném stavu.
7. Nájemce je povinen hradit drobné opravy pronajatého prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Tyto drobné opravy a náklady vymezují strany dohodou shodně s vymezením uvedeným v nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce tyto drobné opravy a náklady spojené s údržbou prostoru nehradí v případě, že jejich potřeba vznikla pouze jako důsledek oprav, které jinak hradí pronajímatel.
8. Ručit za případné škody, které vzniknou v souvislosti s nájmem předmětného majetku a činností nájemce pronajímateli nebo třetím osobám.
9. Nepřenechat pronajatý majetek nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
10. Veškeré stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, případně rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy (změny pronajatého majetku) je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě odpovídá pronajímateli za škodu takto způsobenou.
11. Název provozovny vyvěsit se souhlasem ORM a OVÚS MěÚ Chrastava. Při skončení nájmu odstranit název provozovny na vlastní náklady.
12. Po ukončení nájmu předat majetek ve stavu odpovídajícím stavu před počátkem nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně pouze se změnami, které písemně odsouhlasil pronajímatel.
13. V případě ukončení nájmu, nést odpovědnost za poškození, zničení nebo ztrátu a bere na vědomí, že v těchto případech nahradí určenou odpovídající částku.
14. Pojistit svá zařízení v domě proti ohni, živelným pohromám a případným dalším škodám; nájemce je odpovědný za pojištění činnosti v pronajatých prostorách prováděné.

15. Umožnit pracovníkům (zástupcům) pronajímatele vstup na písemnou výzvu do předmětného prostoru určeného k podnikání za účelem ověření způsobu jeho užívání.

16. Nájemce je povinen dodržovat ustanoví domovního řádu, podílet se na udržování čistoty i pořádku v Objektu.

17. Při uzavření prodejny na dobu delší než týden je nájemce povinen předem toto uzavření písemně ohlásit pronajímateli a v období uzavření mu bude účtováno základní nájemné podle čl. IV. odst. 2 a).

VII. Další ujednání

1. V případě, že dojde k převodu vlastnictví k nemovitostem, jejich součástí je uvedený prostor sloužící k podnikání, přechází práva a povinnosti z této smlouvy na nabyvatele.

2. Nájemci je umožněno na vlastní náklady odstranit příčku – viz půdorysný plán přízemí. Po ukončení nájmu po něm nebude obnovení této příčky požadováno.

VIII. Doba pronájmu a způsob jeho ukončení ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 8. 2017.

2. Nájem končí

- a) uplynutím výpovědní doby u výpovědi dané v souladu s ustanovením § 2312 NOZ
- b) dohodou obou smluvních stran

3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami po schválení příslušným orgánem města, účinnosti pak nabývá dnem podpisu protokolu o předání a převzetí dle čl. II.

2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy touto smlouvou založené či v souvislosti s ní vznikající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce a správce nemovitosti (MBD Chrastava) a dva pronajímatel.

4. Obě smluvní strany shodně konstatují, že ustanovení obsažená v této smlouvě vyjadřují jejich svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

5. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – dispoziční plánec vymezených prostor pro podnikání

Chrastava

Chrastava

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

Město Chrastava
Ing. Michael Canov
starosta

.....

.....