

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

SMLUVNÍ STRANY:

1. Pronajímatel: Středisko volného času Domeček Chomutov, příspěvková organizace

se sídlem: Jiráskova 4140, 430 03 Chomutov
jednající: Bc. Radoslav Malarik
zastoupena: Bc. Radoslav Malarik
IČ: 71294147
DIČ: ----
bankovní spojení: KB Chomutov
číslo účtu: 107-8357020297/0100
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. Nájemce: Pavla Evans Knabová

se sídlem: Moravská 2721/15
IČ: 67819109
DIČ: CZ67819109
bankovní spojení: 4427789053/0800
číslo účtu:

(dále také jen „**nájemce**“)

uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem nebytového prostoru v budově č.p. Jiráskova 4140, na pozemku parc. č. 1205 jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, obec: Chomutov, katastrální území: 652636 Chomutov II., nacházejících se na adrese: Jiráskova 4140, Chomutov je statutární město Chomutov a SVC Domeček Chomutov, příspěvková organizace zde sídlí. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 38 m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Chomutově určen k užívání jako bistro (dále také jen „**prostor sloužící k podnikání**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání dle článku I. odst. 1. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „**předmět nájmu**“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do nemovitosti a práva

přístupu k nemovitosti po pozemku parc. č. 1205 zapsaném na listu vlastnictví č. 1, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, obec: Chomutov, katastrální území: 652636 Chomutov II.

3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.

4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s článkem IV. této smlouvy.

5. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepiší smluvní strany protokol.

Článek III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon následující činnosti: bistro Domeček

Předmětem podnikání nájemce je: provozování občerstvení

Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí rovněž, jde-li o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1.9.2023 do 30.6.2024.

2. Nájem končí dle ujednání smluvních stran:

- a) výpovědi ze strany nájemce nebo pronajímatele dle ustanovení § 2312 občanského zákoníku, v platném znění,
- b) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
- c) odstoupením od smlouvy dle ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku, v platném znění,
- d) smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem,
- e) zánikem předmětu nájmu.

2. V případě skončení nájmu výpovědi platí ustanovení § 2310 občanského zákoníku, v platném znění, dle něhož výpovědní doba je tříměsíční. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.

3. Vznesení námitek smluvních stran proti výpovědi nájmu se řídí ustanovením § 2314 občanského zákoníku, v platném znění.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;

- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku ve výši 5000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jedině tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši, přičemž tato dohoda musí mít písemnou formu; pokud náklady na úpravu (změnu) předmětu nájmu učiněné nájemcem přesáhnou částku 10.000,- Kč, nechá pronajímatel na náklady nájemce vypracovat znalecký posudek, jímž bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku (předmětu nájmu) pronajímatele; pronajímatel následně uhradí nájemci náklady za zhodnocení nebytového prostoru na základě tohoto znaleckého posudku;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají z úpravy dle platného právní úpravy dané zákonem o požární ochraně a prováděcími předpisy;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám realizovaným se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak (uvedené se týká rovněž povinnosti odstranění osazení názvu předmětu nájmu dle odstavce 4. tohoto článku); nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % měsíčního nájemného, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený dle článku VI. odst. 3. této smlouvy.
- j) třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy; pokud činností nájemce vzniká odpad kategorie N – nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je nájemce povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle platného zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu;
- k) plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajímaného nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) informovat včas nájemce o změně účtu pro placení nájemného a nákladů za služby.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmětný pronajímaný nebytový prostor je pojištěn v rámci pojištění celé nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.

4. Nájemce je oprávněn u vchodu do budovy, v níž se nachází pronajatý nebytový prostor, osadit svůj název jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí žádosti nájemce bude snímek se zakreslením a přesnou specifikací velikosti předmětné informativní tabule. V případě, že se bude

jednat o informační, reklamní nebo propagační zařízení, pro jejichž umístění se vyžaduje souhlas příslušných orgánů veřejné správy, je nájemce povinen o vydání takového souhlasu příslušný orgán veřejné správy řádně požádat a jednat v souladu s jeho rozhodnutím.

Článek VI.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 70,- Kč (slovy: sedmdesát korun českých) za 1 m² měsíčně, tj. celkem 2660 ,- Kč (slovy: dva korun českých) **měsíčně**.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „zálohy na služby“), a to ve výši:

- 1500,- Kč za elektrickou energii - vyúčtování dle skutečné spotřeby
- 1000,- Kč za vodné a stočné – vyúčtování dle skutečné spotřeby

celkem měsíčně 2500,- Kč , a to vždy spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

- 1000,- Kč za teplo – měsíční paušál

3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas, na jeho účet č.: **107-8357020297/0100 var. symbol: 67819109**, v termínu do **posledního dne v měsíci**, za který se platí nájemné. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné či zálohu na služby nejpozději do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši, která bude stanovena právním předpisem. Pokud nebude ke dni vzniku nájemního vztahu právní předpis vydán, pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě prodlení se zaplacením nájemného či záloh na služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení.

5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. únoru příslušného roku, počínaje 1. únorem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. ledna příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh na služby v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) služeb zvýší zálohy, které je tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel, jakožto vlastník předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí změnu výše měsíčních záloh nájemci písemně, a to bez zbytečného odkladu od vzniku či změny uvedených skutečností rozhodných pro určení výše záloh na služby.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

3. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově, dne 1. září 2023

V Chomutově, dne 1. září 2023

Pronajímatel:

Nájemce:



STŘEDISKO VOLNÉHO ČASU
DOMEČEK CHOMUTOV
PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE

Jiráskova 4140, 43003 Chomutov
IČ: 71294147
www.domecek-chomutov.cz

Přílohy smlouvy:

1. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

0261 0261 0261 0261
0261 0261 0261 0261
0261 0261 0261 0261
0261 0261 0261 0261

