MĚSTSKÝ ÚŘAD Odolena Voda

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

uzavřená podle zákona č. 89/2014 Sb. občanský zákoník

Smluvní strany:

Město Odolena Voda
se sídlem Dolní náměstí 14
IČ: 00240559 DIČ: CZ00240559
zastoupeno Hanou Plecitou, starostkou města
č.ú. 27-3437720207/0100, VS 25513
(dále jen pronajímatel)

a

ESPACE velkoobchod drogerie s.r.o.
IČ: 29018226, DIČ:CZ29018226 se sídlem Steinerova 604, 149 00 Praha 4
zastoupená Ing. Petrem Peřinou, jednatelem společnosti
Korespondenční adresa: Na Bělidle 1116, 460 06 Liberec
(dále jen nájemce)

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 255 Horní náměstí, 250 70 Odolena Voda, situované na st. parc. č. 327/4, k. ú. Odolena Voda.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor č. 13 v 1. PP této budovy o celkové výměře 111 m^2, které tvoří prodejna o výměře 87,82 m^2, skladová plocha o výměře 12 m^2, kancelář o výměře 7,68 m^2 a ostatní plocha výměře 3,5 $m.^2$

3. Pronajímatel přenechává shora uvedený nebytový prostor nájemci do nájmu za dále uvedených podmínek a nájemce je do nájmu přebírá.

4. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu na místě samém, uznává ho za funkční a v tomto stavu jej přejímá. Stav předmětu nájmu je uveden v „protokolu o převzetí nebytového prostoru“, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

5. S užíváním shora uvedených nebytových prostor je spojeno poskytování služeb, spojených s užíváním nebytového prostoru (dodávka tepla a SV).

II.
Účel nájmu

Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat za účelem podnikání jako prodejnu/obchod – **drogerie a kosmetika, technické drogerie, potřeby pro dům a zahradu, dárky, dekorace, chovatelské potřeby a papírenský sortiment.** V případě rozšíření o jiný, než dohodnutý účel podnikání, se jedná o porušení smlouvy o nájmu těchto nebytových prostor a jde o důvod pro výpověď smlouvy pro porušení sjednaných podmínek.

III.
Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.2.2020.

IV.
Nájemné a ceny poskytovaných služeb a způsob jejich úhrady

1. Nájemné je sjednáno v souladu s usnesením Rady města Odolena Voda č. 23/2019 ze dne 16. 12. 2019 ve výši 5 500 Kč měsíčně.

2. Nájemné bude valorizováno v souladu s usnesením Rady města Odolena Voda každoročně vždy k 1. červenci dle cenové míry inflace, vykázané ČSÚ za předcházející kalendářní rok.

3. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné ve výši 5 500 Kč nejpozději vždy do posledního dne kalendářního měsíce. Platby bude poukazovat na účet pronajímatele č. 27-3437720207/0100 vedený u Komerční banky Praha , VS 25513 .
Platba bude provedena včas, pokud bude nejpozději poslední den měsíce připsána na účet pronajímatele.
Nájemce dále bude hradit měsíční zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dodávka tepla a studené vody), které budou každoročně vyúčtovány dle skutečné spotřeby. Likvidaci odpadů si nájemce řeší samostatně, včetně úhrad.

4. Nedoplatek z vyúčtování záloh za poskytnuté služby je splatný do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, jinak do posledního dne sedmého měsíce (tj. do 31. 7.) po zúčtovacím období.

5. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb, je povinen zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení, a to ve výši stanovené právními předpisy (ke dni 1. 1. 2014 tj. nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pro případ, kdy právní předpis nestanoví výši úroku z prodlení, sjednávají smluvní strany pro účely předchozí věty sazbu úroku z prodlení ve výši 10 % p. a.

6. Specifikaci výše nájemného a jeho výpočet obsahuje evidenční list, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

7. Dojde-li ke změně předpisů upravujících výši a způsob výpočtu nájemného a úhrad za poskytované služby, je pronajímatel oprávněn sjednané nájemné a ceny služeb změnit. O této skutečnosti je povinen nájemce předem písemně informovat.

8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši nájemného či služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor v případě prokazatelné změny dále uvedených ekonomických nákladů na straně pronajímatele:
- nákladů na správu domu
- nákladů na pojištění domu
- odpisů k domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů
- daně z nemovitosti, není-li dům osvobozen od této daně

- daně z přidané hodnoty, je-li tuto daň pronajímatel povinen hradit za plnění spojená s užíváním nebytových prostor nájemcem

9. Změna výše nájemného bude určena dle poměru všech podlahových ploch v domě k podlahové ploše nebytového prostoru pronajatého nájemci na základě této smlouvy.

V.
Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je:

1. Povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

2. Povinen pronajímatele neprodleně informovat o vzniku pojistné události vzniklé živelní pohromou na pronajatých prostorách.

3. Oprávněn provádět veškeré změny na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a výlučně na vlastní náklady.

4. V případě provádění stavebních úprav většího rozsahu je povinen zajistit vypracování projektové dokumentace, případně statického posouzení, vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí. Případnou rekolaudaci pronajatých prostor provede nájemce se souhlasem pronajímatele na vlastní náklady, a to nejpozději do 3 měsíců od podpisu nájemní smlouvy.

5. Nejpozději do 3 měsíců od podpisu této smlouvy otevře provozovnu pro veřejnost v souladu s předmětem nájmu.

6. Povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu a v rozsahu sjednaného v této smlouvě.

7. Povinen dodržovat všechny platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

8. Oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli o své firmě či provozu; poutače, reklamy apod. je oprávněn umístit pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10. Povinen do 10 dnů po skončení nájemního vztahu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v takovém stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně veškerých změn a úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele.

11. Povinen na výzvu pronajímatele zpřístupnit předmět nájmu jeho zástupci nebo jiným pověřeným osobám za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

12. Plně odpovědný za své odpadové hospodářství (viz zák. o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Uzavření smluv na odběr elektřiny a likvidaci odpadů si nájemce řeší samostatně, včetně úhrad.

13. Odpovědný za veškeré škody, které na pronajatém majetku způsobí sám nebo které způsobí osoby, které užívají pronajatý majetek s jeho souhlasem.

14. Zásobování provozovny bude prováděno pouze z vozidel stojících výhradně na místní komunikaci, zásobovací vozidla nesmí najíždět na chodník, pokud to místní úprava provozu na pozemních komunikacích dopravními značkami výslovně neumožňuje.

15. Pronajímatel seznámil nájemce se skutečností, že pronajímatele v běžných věcech, týkajících se správy nebytových prostor, zastupuje správce pronajímatele, kterým je ke dni podpisu této smlouvy společnost DOMOS s.r.o., IČ: 45718661, sídlem Revoluční 305, 250 70 Odolena Voda. Oznamovací povinnosti nájemce dle této smlouvy jsou splněny též oznámením učiněným správci pronajímatele. Práva a povinnosti pronajímatele z této smlouvy se přiměřeně vztahují též na správce pronajímatele. Pronajímatel je povinen nájemci bez zbytečného odkladu oznámit změnu správce pronajímatele.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je:

1. Povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.

2. Povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

3. Oprávněn kontrolovat stav a nakládání s pronajatým majetkem a za tím účelem požadovat vstup do předmětu nájmu. Termín prohlídky dohodnou s nájemcem ve dvoudenním časovém předstihu.

VIII.
Ukončení smlouvy

1. Tuto smlouvu lze vypovědět před ukončením sjednané doby jen písemně a z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže nájemce poruší jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy a přes písemné upozornění pronajímatele na závadný stav do pěti pracovních dnů ode dne odeslání upozornění na adresu nájemce tento neodstraní.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky podepsanými smluvními stranami.

2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Usnesením Rady města Odolena Voda č. 23/2019 ze dne 16. 12. 2019.

V Odoleně Vodě dne 1. 2. 2020

MĚSTO ODOLENA VODA
Dolní náměstí 14 6
PSČ 250 70 Odolena Voda
IČ 00240559

……………………………………

Hana Plecitá
starostka města Odolena Voda
za pronajímatele

V Liberci dne 1. 2. 2020

ESPACE velkoobchod drogerie s.r.o.
(sídlo) Steinerova 604, 149 00 Praha 4
korespondenční adresa
Hodkovická 406, 463 13 Liberec 23
IČ 29018226, DIČ CZ29018226
Fax 485 160 706, tel. 777 676 440

Ing. Petr Peřina
jednatel společnosti ESPACE
velkoobchod drogerie s.r.o.
za nájemce