



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 0248
(dále jen pronajímatel)

a

Marek Klembara

IČ: 05368782, se sídlem Pod Tvrzí 386, 250 70 Odolena Voda
Provozovna: Horní náměstí 248, 250 70 Odolena Voda
(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 248 Horní náměstí, 250 70 Odolena Voda, situované na st. parc. č. 266/2, k. ú. Odolena Voda.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor v 1. PP této budovy o celkové výměře 73,45 m², které tvoří prodejna o výměře 36,71 m², výrobní o výměře 19,62 m², sklad o výměře 4,96 m², umývárna o výměře 2,29 m², chodba o výměře 8,87 m², WC o výměře 1,00 m².
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 – **Bistro pro všechny/Pekárna-cukrárna**. 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. 2018**.

IV. Nájemné a ceny poskytovaných služeb a způsob jejich úhrady

1. Nájemné je sjednáno v souladu s usnesením Rady města Odolena Voda č. 24/2017 ze dne 13. 12. 2017 ve výši **5 000 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 **5 000 Kč** nejpozději vždy do posledního dne kalendářního měsíce. Platby bude poukazovat **na účet pronajímatele č. 27-3437720207/0100** vedený u Komerční banky Praha 5.
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 správcí 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. 24/2017 ze dne 13. 12. 2017.

V Odoleně Vodě dne



.....
nájemce

V Odoleně Vodě dne.....



.....
Hana Plecítá
starostka města Odolena Voda
za pronajímatele

DOMOS spol. s r.o., Revoluční 305
250 70 Odolena Voda
Tel.: 283 971 275, IČO: 45718661
www.domos.cz, odolnavoda@domos.cz

DOMOS
PARTNER NEMOVITOSTÍ

Výpočetní list prostoru .

Majitel domu: IČO: 00240559 DIČ: CZ00240559

Město Odolena Voda

Dolní náměstí 14

250 70 Odolena Voda

Bank. spojení: 27-3437720207 / 0100

nájemník: **Klembar Marek -**

Horní náměstí 248, Odolena Voda - Město

Č.pr: **14** Podl: **0** Typ: **1+2**
 Druh: **nebytový** Kvalita: **standard**

Klembar Marek - cukrárna,pekárna
 Horní náměstí 248
 250 70 Odolena Voda - Město

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	prodejna	36,71	36,71	2,210	81,13	36,71
	tech.prost	19,62	19,62	2,040	40,02	19,62
	umývárna	2,29	2,29	0,009	0,02	2,29
	chodba	8,87	8,87	0,068	0,60	8,87
	WC	1,00	1,00	0,000	0,00	1,00
	sklad	4,96	4,96	0,000	0,00	4,96
	Celkem	73,45	73,45		121,77	73,45

Období: 2 /2018 Měsíční **Dat.spl=DUZP: 03.03.2018** Úhrada: plat.příkaz **Var.symb:24814**

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
studená voda	B	950,00	950,00	0	0,00	950,00
teplá užitková voda	B	600,00	600,00	0	0,00	600,00
teplo	B	3400,00	3400,00	0	0,00	3400,00
nájemné - nebyty	D	5000,00	5000,00	0	0,00	5000,00
C e l k e m p ř e d e p s á n o			9950,00		0,00	9950,00

Novou měsíční částku k úhradě naleznete na evidenčním listu v kolonce "Celkem předepsáno", variabilní symbol ani číslo účtu pro platbu se nemění.

V případě nejasností se obraťte na naše oddělení plateb,

Brázdilová Radka, tel.: 283971275, mob.: 737646228, nebo na email: brazdilova@domos.cz.

DOMOS
 PARTNER NEMOVITOSTÍ
www.domos.cz

Domos spol.s r.o.
 Revoluční 305
 Odolena Voda
 250 70
 IČO: 45718661

Protokol o předání – převzetí nebytového prostoru

V domě čp. 248 ul. Naom' na'm. v Odoleně Vodě
Nájemce Mark Klumbara bytem Pod Trn' 386, Odolena voda
kterému byl pronajat nebytový prostor Pekarna-cukarna
na základě smlouvy o nájmu schválené usnesením RM 24/17 ze dne 13. 12. 2017
v podlaží 1. PP, která se skládá z

Vybavení, popis a stav:

Kuchyně byla:

Prádlna - 158/6316/0; 0/595/6324; 0/639/6325

Výkonná: 0/1/6323

Vodovod: KČ - SV-2015014281/00047,972

TV-2014013565/00019,706

Zjištěné závady a způsob jejich odstranění:

sklep - SV-06.388386/00703,040

TV-05.430940/000555,89

Elektrika: o. el. 44472149; skř - 047269,2

11002784; skř - 0014911

Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv opravy, úpravy a rekonstrukce je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Předáno klíčů: 3 kóčky

Dne 3.1.2018

.....

nájemce

.....

zástupce pronajímatele