



NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

Statutární město Ústí nad Labem

Sídlo: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
 IČ: 000 81 531
 DIČ: CZ00081531
 Zastoupené: Ing. Mgr. Petr Nedvědický, primátor
 Bankovní účet: [REDACTED], variabilní symbol 1177112247
 (dále jen „pronajímatel“)

a

TOBACCO DanCzek s.r.o.

Sídlo: Tolstého 474/1, Řetenice, 415 03 Teplice
 IČ: 053 05 683
 DIČ: CZ05305683
 Spisová značka: C 37921 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
 Jednající: Mgr. Milan Sedláček, nar. [REDACTED], jednatel
 (dále jen „nájemce“)

(„pronajímatel“ a „nájemce“ také společně jako „smluvní strany“ samostatně pak také jako „smluvní strana“)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem
 č. 1122/47R/20 ze dne 1. 6. 2020 tuto nájemní smlouvu**

t a k t o:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je jakožto vlastník budovy č. p. 65 v ulici Hrnčířská, Ústí nad Labem stojící na stavební parcele č. 2686 v k. ú. Ústí nad Labem (dále jen „objekt“) oprávněn disponovat prostory v objektu a uzavírat svým vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami, a to jak k objektu jako celku, tak i k jeho jednotlivým částem. Vlastnické právo je pro pronajímatele zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
- 1.2. Pronajímatel přenechává v objektu nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání uvedené v čl. I. odstavci 1.3. této nájemní smlouvy, a to ve smyslu ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).
- 1.3. Předmětem nájmu jsou následující prostory v přízemí objektu Hrnčířská 65/2 v Ústí nad Labem specifikované takto: **prodejna, sklad a WC o celkové výměře 49 m²** (dále jen jako „Prostory“). Prostory jsou pronajímány za účelem: provozování podnikatelské činnosti nájemce, konkrétně provozování prodejny s novinovým a tabákovým zbožím a příslušného doplňkového sortimentu. Nájemce není oprávněn v prostorách provádět jinou než v této smlouvě dohodnutou činnost, nedodržení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení této smlouvy a důvodem k výpovědi smlouvy pronajímatelem.

- 1.4. O předání prostor nájemci pronajímatelem bude sepsán zápis podepsaný oběma stranami s uvedením stavu pronajatých prostor, jejich vybavení, součástí a příslušenství a to ke dni předání prostor. Zápis předání a převzetí se stává dnem podpisu nedílnou součástí této smlouvy. Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k prohlídce prostor nájemcem, který se podrobně seznámil s technickým stavem prostor a jejich vybavením. Zároveň byl nájemce seznámen s umístěním hlavních uzávěrů vody, plynu a hlavního jističe elektrického proudu v domě pro případ havárie.

Článek II.

Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby

- 2.1. Nájemné za přenechaný předmět nájmu činí 176.400,- Kč bez DPH ročně (slovy: stosedmdesát šesttiscíčtyřistakorunčeských), tj. 3.600,- Kč/m²/rok. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty.
- 2.2. Nájemné se zavazuje nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 14.700,- Kč bez DPH měsíčně, a to vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED], variabilní symbol 1177112247, vedeného u [REDACTED]
- 2.3. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v čl II. odstavci 2.2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.
- 2.4. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.5. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit vlastními náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu, tj. zejména za dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, elektrické energie, včetně odvozu odpadů. Dodávky služeb spojených s předmětem nájmu si nájemce zajistí smluvně s dodavateli těchto služeb.
- 2.6. Pronajímatel je oprávněn procentuálně zvýšit nájemné o míru inflace za předcházející kalendářní rok, ve výši stanovené orgány veřejné moci, a to oznámením, bez dodatku ke smlouvě. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné bez dodatku ke smlouvě platit na základě oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného s účinností od měsíce následujícího po obdržení oznámení o úpravě výše nájemného. Zvyšování nájemného o míru inflace bude prováděno vždy na počátku nového kalendářního roku, nejdříve však k 1. 1. 2022.
- 2.7. Nájemce ve smyslu ust. § 2254 občanského zákoníku složí před podpisem smlouvy pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši 44.100,- Kč. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu a ostatních s nájmem souvisejících nároků dluží.

Článek III.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 3.1. **Nájem se sjednává na dobu neurčitou s užíváním od 1. 7. 2020.**
- 3.2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců. Dojde-li k vypovězení smlouvy, smlouva zaniká uplynutím 6 měsíční výpovědní lhůty, která počíná plynout dnem, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3.3. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

- 3.4. Nájemce může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže pronajímatel neodstraní vadu, která znemožňuje nájemci užívání předmětu nájmu.
- 3.5. Pro případ, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného delším než jeden měsíc nebo jestliže nájemce porušuje hrubým způsobem ujednání této smlouvy nebo ustanovení obecně závazných právních předpisů, sjednává se právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě jednoho měsíce.
- 3.6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a v řádném stavu nejpozději dva dny před uplynutím výpovědní lhůty nebo před sjednaným datem skončení nájmu tak, aby pronajímatel měl možnost je připravit pro dalšího nájemce.
- 3.7. O předání prostor nájemcem pronajímateli po ukončení nájmu bude sepsán opět zápis podepsaný oběma stranami s uvedením stavu pronajatých prostor, jejich vybavení, součástí a příslušenství. Nájemce je povinen předat pronajímateli prostory ve lhůtě uvedené v čl. III odst. v řádném stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Sjednává se, že věci, které zabudoval nájemce do objektu, a které nelze bez zásahu do objektu vyjmout či odstranit, se stávají součástí objektu a nájemce je povinen je v objektu zanechat, pokud nebylo sjednáno jinak nebo pokud nepožaduje výslovně při předání pronajímatel jejich odstranění na náklady nájemce s uvedením objektu (prostor) do původního stavu, přičemž pronajímatel k tomuto poskytne nájemci přiměřenou lhůtu.
- 3.8. Pro případ marného uplynutí lhůty k vyklizení se účastníci dohodli a nájemce pověřuje pronajímatele, aby jeho jménem a na jeho náklady vyklidil jeho věci z prostor, provedl jejich jmenovitý soupis a uskladnil je na vhodném místě. Skladné bylo dohodnuto v poměrné výši ročního nájemného sjednaného k poslednímu dni trvání nájmu. Uskladněné věci vydá pronajímatel nájemci po zaplacení nákladů na vyklizení, včetně smluvní pokuty ve smyslu čl. III. odst. 3.10. a skladného. Pro případ, že nájemce nezplatí náklady na vyklizení a nevyzvedne si uskladněné věci ani do 6 měsíců od skončení nájmu, dohodli se účastníci a nájemce pověřuje pronajímatele, aby jeho jménem a na jeho náklady prodal věci nájemce takovému zájemci, který za ně zaplatí nejvyšší nabídku. Nájemce pověřuje pronajímatele, aby po odečtení nákladů na prodej vyklizených věcí a po umoření všech dluhů nájemce vůči pronajímateli včetně smluvní pokuty a skladného, výtěžek tohoto prodeje zaslal na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo věci nájemce uskladnit i v prostorách (vyměnit zámek) nebo po uplynutí sjednané lhůty (aniž došlo k uskladnění) věci přímo prodat anebo místo v tomto odstavci sjednaného postupu přistoupit k vymáhání soudní cestou. Pronajímatel pověřuje nájemce k provedení úkonů podle tohoto odstavce přijímá.
- 3.9. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat při skončení nájmu pronajímateli řádně a včas vyklizený prostor, který je předmětem této smlouvy, nebo jeho část, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý započatý den prodlení.

Článek IV.

Další ujednání

- 4.1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor stejně tak jako provádět na vlastní náklady veškeré opravy, úpravy a běžnou údržbu pronajatých prostor bez nároku na náhradu. Zavazuje se užívat pronajaté prostory řádně, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem užívání. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné vnitřní úpravy pronajatých prostor.

- 4.2. Nájemce odpovídá za veškeré škody na objektu i pronajatých prostorách způsobené jím, jeho pracovníky nebo třetími osobami, které se v objektu zdržovaly se souhlasem nebo na pozvání či v rámci podnikatelské činnosti nájemce, a je povinen tyto škody uhradit buď uvedením do původního stavu, nebo úhradou v penězích. Tuto ustanovení se týká i škod způsobených třetí osobou v souvislosti s porušením prevenční povinnosti nájemce tehdy, umožní-li nedbalostí vniknutí třetích osob do budovy. Vznik škody je nájemce vždy povinen neprodleně oznámit pronajímateli a dohodnout s ním způsob a termín náhrady škody.
- 4.3. Veškeré stavební a jiné úpravy a opravy, které uskuteční nájemce v pronajatých prostorách, musí odpovídat svým charakterem a kvalitou provedení obecně závazným právním předpisům a závazným normám platným v den jejich uskutečnění, a to bez nároku na náhradu. Stavební úpravy a případné opravy v objektu nesmí narušit historické prvky, výzdobu interiéru, vestavěné skříně apod.
- 4.4. Nájemce se zavazuje:
- a) Provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, hygienických předpisů a předpisů o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, jakož i ostatních předpisů obdobného charakteru, tyto předpisy dodržovat a plnit namísto pronajímatele i veškerá ustanovení takových předpisů, která ukládají povinnosti vlastníkovému objektu na ploše pronajímaných prostor.
 - b) Umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a to i bez přechozího oznámení.
 - c) Užívat pronajaté prostory tak, aby jeho činnost nebyla v rozporu se zásadami dobrých mravů
 - d) Zajistit řádnou a včasnou likvidaci veškerého odpadu, který vzniká při užívání pronajatých prostor či v souvislosti s nimi nebo při činnosti nájemce v pronajatých prostorách, a to na své náklady a v souladu s předpisy, které upravují nakládání s odpady. V případě zvýšených nebo zvláštních potřeb nájemce na likvidaci odpadu pomocí odpadních nádob nebo zvláštních odpadních nádob pro nebezpečný odpad se nájemce zavazuje zajistit takové odpadní nádoby vlastními náklady a zajistit na vlastní náklady také jejich řádný a včasný odvoz dle obecně závazných předpisů o nakládání s odpadem. Nájemce je povinen na požádání prokázat hodnověrně pronajímateli způsob likvidace odpadů.
 - e) Užívat boční vchod chodby pouze personálem obchodu a zásobování, neboť tento vchod není určen pro zákazníky obchodu.
 - f) Neprovozovat na chodníku předzahrádku.
 - g) Nezasahovat rušivě do designu výkladců.
 - h) Do pole pro název své provozovny umístit nápis provedením, typem písma a jeho barvou shodný se stávajícími nápisy.
 - i) Neumísťovat na fasádu markýzy a reklamní poutače.
- 4.5. Dále je oprávněn pronajímatel vypovědět smlouvu se zkrácenou jednoměsíční výpovědí v případě:
- a) uzavření smlouvy o prodeji, nájmu nebo pachtu provozovny nebo části provozovny nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele, dotýká-li se smlouva o prodeji či nájmu nebo pachtu (části) provozovny pronajatých prostor,
 - b) právního úkonu nájemce směřujícího k existenci spolupráce či jiné obdobné formě kooperační dohody, na jejímž základě nájemce v rámci takové smlouvy umožní současně nebo výlučně užívat prostory třetí osobě,

- c) právního úkonu nájemce, kterým by obcházel nájemce zákaz uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele nebo kterým by nájemce obcházel ujednání uvedená v tomto odstavci smlouvy,
- d) zahájení insolvenčního řízení proti nájemci nebo prohlášení konkurzu na majetek nájemce.
- 4.6. V případě změny způsobu užívání prostor, které dříve pronajímatel písemně odsouhlasil, je nájemce povinen zajistit na vlastní náklady souhlas stavebního úřadu se změnou užívání, jakož i další potřebná rozhodnutí či jiné náležitosti se změnou užívání související. Veškeré náklady spojené se změnou způsobu užívání prostor nese nájemce.
- 4.7. Pokud nájemce při ukončení nájmu nesplní svou povinnost vyklidit řádně a včas pronajaté prostory, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení prostor svépomocí, uskladnit věci, které budou v prostorách nalezeny a oznámit vhodným způsobem nájemci tuto skutečnost spolu s oznámením výše nákladů, které byl pronajímatel nucen v této souvislosti vynaložit. K tomuto dává nájemce své svolení i pro případ, že bude muset pronajímatel pronajaté prostory otevřít násilím.
- 4.8. Pronajímatel umožní nájemci vstup do prostor i před započítáním doby nájmu resp. před předáním prostor, a to s ohledem na umožnění provedení úkonů nezbytných pro povolení činnosti nájemce v prostorech. V souvislosti se vstupem do prostor podle tohoto odstavce nájemce nese povinnost k náhradě škody způsobené v rámci tohoto vstupu a to jak způsobenou nájemcem tak i třetí osobou, které do prostoru umožní vstup.

Článek V.

Vzájemný styk a doručování

- 5.1. Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny veškeré písemnosti odeslat formou datové schránky nebo doporučeně na adresu druhé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy nebo tyto písemnosti předat druhé smluvní straně osobně proti podpisu o převzetí. V případě pronajímatele se jedná o předání na podatelně v sídle pronajímatele. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí nebo pátým dnem uložení písemnosti na poště, a to podle toho, která ze skutečností nastane dříve. Písemnost se považuje za doručenu i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, nebo když změnila sídlo, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

Článek VI.

Závěrečná ujednání

- 6.1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 6.2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými obecně závaznými předpisy, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6.3. Nájemce pronajímateli prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že je mu předmět nájmu znám, že proti stavu předmětu nájmu nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 6.4. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

- 6.5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele, a to v době od 3. 6. 2020 do 18. 6. 2020.
- 6.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti **zveřejněním v Registru smluv. Zveřejnění smlouvy zajistí bezodkladně pronajímatel.**
- 6.7. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

V Ústí nad Labem dne 30. 6. 2020

pronajímatel:

nájemce:

Ing. Mgr. Petr Nedvědický, primátor

Mgr. Milan Sedláček, jednatel

	Jméno a příjmení	funkce	odbor	datum	podpis
Zpracovala				29.6.2020	
Vedoucí odboru				29.6.2020	
Správce rozpočtu				29.6.2020	
Právně posoudil				29.6.2020	
Právně posoudila				29.6.2020	
Projednáno				29.6.2020	
Usnesení RM	č. 1122/47R/20		dne	1. 6. 2020	
Smlouva v RS					