

Nájemní smlouva týkající se nebytových prostor Cafe Alice (Zátkovo nábř. 450/11)

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
veditelství společnosti
Čečova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
Č. 9

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. Statutární město České Budějovice, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČO 00244732, zastoupené SPRÁVA DOMŮ s.r.o. se sídlem Čečova 44, 370 22 České Budějovice, IČO 25157337, zastoupená jednatelem společnosti LADISLAVEM VOLFEM, zapsána v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,
 - a
2. Firma : ing. Alice Sabreffová
se sídlem : Kostelní 3, České Budějovice
bankovní spojení: [redacted]
IČ: 102 80 243
zastoupena : ing. Sabreffová
tel. spojení : [redacted]

dále jen nájemce na straně druhé:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

**NÁJEMNÍ SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy.
- 1.2. Správa domů s.r.o. je na základě Smlouvy o obstarání správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností vlastníka, ze dne 4.6.2002, oprávněna k obstarávání správy nemovitostí jejichž vlastníkem je pronajímatel a ke všem právním úkonům a činnostem souvisejícím se správou nemovitostí, jakož i ke všem dalším činnostem s tím spojeným.

II.

Předmět a účel pronájmu

- 2.1. Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory kavárna cukrárna na adrese **Zátkovo nábřeží 11, Č.Budějovice v přízemí domu o celkové ploše 130,95m².č.parcel. 552.** Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.
- 2.2. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování kavárny cukrárny.
- 2.3. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení rady města.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, která počne běžet dnem podepsání smlouvy smluvními stranami a předáním předmětu pronájmu nájemci (tj. dnem podepsání protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání).
- 3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto

smlouvou. Výpovědní lhůta je **tříměsíční** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

- 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne na poště v úložní době, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele;
 - provozování jiné činnosti v pronajatých prostorách než je smluvně dohodnuto;
 - porušení dalších povinností vyplývajících ze smlouvy, na jejichž porušení byl nájemce ze strany pronajímatele písemně upozorněn,
- 3.4. Nájemní poměr může zaniknout rovněž odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran a to pouze z níže uvedených důvodů:
- a) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud:
- nájemce dal předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo umožnil jeho užívání třetím osobám,
 - nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud předmět nájmu se stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4.11., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%,

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování. Smluvní strany se dohodly že v případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran nezaniká tato smlouva od počátku, ale ke dni odstoupení.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **169,217,-80 Kč** (slovy stošedesátdevět tisíc dvěstě sedmnáct korun osmdesát haléřů českých). Měsíční nájemné pak činí částku **14101,- Kč** (slovy čtrnáct tisíc sto jedná korun českých).
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **5 dne** kalendářního měsíce za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500-231/0100, pod variabilním symbolem 5080093011 spec.sym.0003111001**.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Nájemce je povinen uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy na své jméno tak, aby za tyto služby již od počátku nájmu platil úhradu přímo jejich dodavatelům (zejména služby za odběr elektrické energie, odběr plynu, vodné a stočné, odvoz odpadu).

- 4.6. Pokud se nájemci nepodaří uzavřít tyto smlouvy včas tak, aby úhradu za tyto služby od počátku nájmu účtovali dodavatelé služeb přímo nájemci, je pronajímatel oprávněn úhradu za služby účtovat nájemci společně s nájemným, které zaplatí dodavatelům služeb místo nájemce, když vyúčtovaná částka bude splatná společně s běžným nájemným.
- 4.7. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž výše se stanoví takto:
- | | |
|---|--------------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 500,- Kč/měsíc |
| b) dodávka el. energie | 0,- Kč/rok |
| c) dodávka tepla | ...5801,- Kč/měsíc |
| d) dodávka plynu | 0,- Kč/měsíc |
| e) ostraha | 0,- Kč/měsíc |
| f) ele. energie spol. prostor | |
| g) komínový průduch | |
| h) žumpa | |
| ch) počet osob | |

Celková měsíční výše nájemné společně se zálohami za služby bude činit částku 20402,-Kč.

- 4.8. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.9. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavatelů těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.10. Pokud se na spotřebě služeb bude podílet více subjektů (nájemníků) bude rozúčtování služeb provedeno pronajímatelem poměrově v závislosti na počtu subjektů podílejících se na poskytované službě a poměru pronajaté plochy. Se způsobem výpočtu jeho podílu za jednotlivé služby bude nájemce seznámen při podpisu smlouvy.
- 4.11. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji indexu cen ostatních podnikatelských služeb (- pronájem vlastních nemovitostí), zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1. ledna běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem nájemného ode dne 1. ledna do dne oznámení změny výše nájemného. Nedoplatek na nájemném v důsledku jeho valorizace od 1.1. běžného roku je splatný spolu s nejbližší splatnou platbou nájemného po oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného, pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že výše nájemného bude upravována nejdříve však od 1.1.2004.
- 4.12. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce uhradí nájemce za část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného a zálohy na ceny za služby, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavební úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních) odpisů, způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily; nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu chodníku jakož i prostor bezprostředně přináležejících k nebytovému prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
- 5.12. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
- 5.13. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

- Nájemce je povinen snažit omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.
- 5.14. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5.16. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
- 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastníku nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s pronájmem nebytových prostor, které si zajišťuje vlastním nákladem nájemce.
- 5.19. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- 5.20. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepíše smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav elektroměru, plynoměru, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné a zálohy za služby je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.
- 5.21. Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do 2 (dvou) dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100,-- Kč/m²/den (jednoto korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni oprávněný uplatní u nájemce nárok.
- 5.22. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuelně dalšími údaji.
- 5.23. Pronajímatel se zavazuje na své náklady osadit v předmětu pronájmu podružná měřidla, a to vodoměr, plynoměr, elektroměr apod., pokud možno k počátku nájmu.
- 5.24. Nájemce je povinen v nebytových prostorách řídit se a dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se

smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.

- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

VII.

Závěrečná ujednání

- 7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- **protokol o převzetí nebytových prostor do užívání.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 7.3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovené této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 26.05.2005

Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelská společnost
Česova 33
370 22 České Budějovice
DIČ CZ2515733

Statutární město České Budějovice

v.z. Správa domů s.r.o.

jednající Ladislavem Volfem

Za nájemce :

