

Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů mezi účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV

se sídlem: Chomutov, Zborovská 4602, PSČ: 43028
zastoupené primátorem: Mgr. Janem Marešem
IČ: 00261891
DIČ: CZ00261891

Zastoupen na základě Smlouvy o provozu, správě a údržbě nemovitostí a administrativních službách (mandátní smlouvy) ze dne 22.prosince 2008, a příslušných dodatků k této smlouvě, společností:

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem: Křížkova 1098/6, 430 01 Chomutov
jednající: Janou Vaňhovou, předsedou představenstva
zastoupena: Jaroslavem Schindlerem, ředitelem společnosti
IČ: 273 41 313
DIČ: CZ27341313
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Chomutov
číslo účtu: 2103480237/0100
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíle B, vložce 1838

/ dále jen pronajímatel /

a

LEEKU s.r.o.

Se sídlem: Žižkova 308, 431 01 Spořice
zastoupena: Jaroslavem Kufou
IČ: 28715861
DIČ: -
telefonní kontakt: 720204227
email:
údaj o registraci: Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28328

(dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti:

- stavba bez č.p./č.e. (kryt CO-C1 Zahradní u čp. 5165, Chomutov na pozemku parcelní číslo 5885/95,96,97,98 o výměře 720 m²)

zapsané v katastru nemovitostí pro obec Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy (dále jen nemovitost), za účelem provozování herny-baru.
2. Předmětem podnikání nájemce je „Hostinská činnost“.
3. Uvedená nemovitost je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým stavem pronajímaných nemovitostí.

III.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností **od 1.4.2012**

IV.

Nájemné

1. V souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách se sjednává nájemné dohodou.

Měsíční nájemné celkem činí **21.000,- Kč**

Roční nájemné celkem činí: **252.000,- Kč**

Předmětný nebytový prostor je vytápěn centrálně. Nájemce se bude podílet na úhradě odvozu fekálií.

Za tyto služby budou účtovány následující měsíční zálohy:

- vodné a stočné:	1.300,- Kč
celkem měsíčně:	1.300- Kč

1. Nájemné je splatné měsíčně vždy k poslednímu dni v měsíci bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., regionální pobočka Chomutov č. **2103480237/0100** variabilní symbol **5885401**, spec. symbol **37852**.
2. Pronajímatel a nájemce sjednali, že ostatní služby poskytované v souvislosti s užíváním nemovitosti, zejména dodávka tepla, teplé užitkové vody, elektrické energie, plynu, odvoz odpadu apod. si zajistí nájemce sám na vlastní náklad tak, že po uzavření této nájemní smlouvy uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvu na poskytování těchto služeb a cenu za takto poskytované služby hradit.
3. V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou. Takto stanovená částka v rozsahu převyšujícím zákonnou míru úroku z prodlení je považována za smluvní úrok, který bude fakturován s dobou splatnosti 10 dnů bez DPH.
4. Nesplní-li nájemce povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 3. a pronajímateli budou účtovány úhrady za služby poskytnuté nájemci, pronajímatel je nájemci vyúčtuje. Nájemce se zavazuje zaplatit finanční částku uvedenou ve vyúčtování vystaveném pronajímatelem do 14-ti dnů ode dne jeho doručení.
5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat, nejdříve však od roku 2013, podle koeficientu vyjadřujícího míru spotřebitelských cen,

publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.3. každého roku. V tomto oznámení bude nájemci dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a současně mu bude dáno na vědomí, o jakou částku se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

6. V případě, že nájemce neuhradí nájemné, případně finanční částku na základě vyúčtování služeb ve stanovené lhůtě, bude pronajímatel požadovat úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení bude stanovena podle předpisů práva občanského.

V.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajaté nemovitosti a na pozemky za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nemovitosti a pozemků pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajatou nemovitost v souladu s jejím stavebním určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami nemovitosti v rozsahu běžné údržby a běžné opravy.
3. Nájemce nesmí přenechat pronajatou nemovitost nebo její část do podnájmu jiné osobě.
4. V případě, že nájemce hodlá změnit v provozovně umístěné v pronajaté nemovitosti předmět podnikání, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Změny na pronajaté nemovitosti je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jedině tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši. Dohoda musí mít písemnou formu.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajatou nemovitost vyklidit a předat ji pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém ji převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
7. V případě, že nedojde k vyklizení předmětné nemovitosti v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením smluvní pokutu ve výši 5% měsíčního nájemného bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. IV odst. 2.
8. Nájemce se zavazuje třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy. Pokud jeho činností vzniká odpad kategorie N - nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu.

VI. Zvláštní ujednání

1. Pokud náklady na úpravu nemovitosti učiněné nájemcem v souladu s čl. V. odst. 5 přesáhnou částku 100.000,-Kč, je pronajímatel povinen na náklady nájemce nechat vypracovat znalecký posudek. Znaleckým posudkem bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku pronajímatele. Pronajímatel uhradí nájemci náklady za zhodnocení na základě znaleckého posudku.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná nemovitost je pojištěna, v rámci pojistky všech nemovitostí.
3. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají ze zákona o požární ochraně a prováděcích předpisů.
4. Nájemce se zavazuje, že bude 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 předmětné nemovitosti. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce.
5. Nájemce je oprávněn u vchodu, osadit svůj název jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí žádosti bude snímek se zakreslením a přesnou specifikací velikosti informativní tabule. V případě, že se bude jednat o informační, reklamní nebo propagační zařízení o ploše větší než 0,6 m², která jsou umístěna na pozemku nebo stavbě a jsou viditelná z veřejných prostorů, vyžaduje se pro jeho umístění ohlášení stavebnímu úřadu.
6. Pokud by nájemce měl v úmyslu v průběhu účinnosti této nájemní smlouvy uzavřít smlouvu o sdružení podle § 829 a násl. občanského zákona, zavazuje se, že pronajatou nemovitost nevloží do tohoto sdružení a nebude tímto případným sdružením nemovitost užívat.

VII. Skončení nájmu

1. V souladu s ustanovením § 676 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále také jen „občanský zákoník“), lze tuto nájemní smlouvu zrušit, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně.
2. Oprávnění smluvních stran k odstoupení od této nájemní smlouvy se řídí ustanovením § 679 občanského zákoníku v platném znění.
3. Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci je nájemce povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.
4. Ke skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajatou nemovitost ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci.

5. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajaté nemovitosti v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté nemovitosti přístup, za náhodu však neodpovídá.
6. Pronajímatel i nájemce mají právo od této smlouvy odstoupit, pokud druhá strana nebude plnit sjednané závazky uvedené v této smlouvě a ze zákonných důvodů. Odstoupením se smlouva od počátku neruší.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich nájemního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přeměrovala zpět k odesílateli.
2. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla (právní osoby) či bydliště a místa podnikání (podnikající fyzická osoba), a hlavně změnu adresy pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní vztah se řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 5 vyhotoveních, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tisni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Chomutově dne: 23. 05. 2012



.....
CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

V Chomutově dne: 24. 05. 2012

LEEKU s.r.o.
IČ: 28715861, DIČ: CZ28715861
Adresa: Žitkova 308, 431 01 Spořilce
E-mail: leeku@leeku.cz
Tel: +420 720 204 227

.....
LEEKU s.r.o.