

Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících podnikání

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi smluvními stranami:

Podniky města Šumperka a.s.,

se sídlem Slovanská 21, Šumperk 787 01

IČO: 651 38 163 DIČ: CZ651 38 163

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č.ú.: 1905742329/0800

zastoupená Mgr. Patrikem Tomášem Pavlíčkem, statutárním ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Božena Kolářová

se sídlem Nám. Jana Zajíce 14, Šumperk, 787 01

IČO: 47845121 DIČ: CZ485806410

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory a místnosti sloužící k podnikání označené orientačně jako plocha č. N2b-Krátká 1 v Šumperku/ budova č.p. 965 nacházející se na stavebním pozemku parcelním číslo 167/1 v katastrálním území a obci Šumperk.

Pronajaté prostory sestávají ze 2 místností o celkové podlahové ploše 27,55 m².

Rozsah pronajatých ploch je zřejmý z přílohy č.1A, této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

Další skutečnosti rozhodné k užívání předmětu nájmu jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude sepsán při předání prostoru do užívání a který bude přílohou č.1B, této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

- a) Prostory sloužící k podnikání uvedené v č. I. se pronajímají za účelem využití - **prodejna oděvů, textilu, doplňků a obuvi (zázemí)**
- b) Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci.
- c) Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele, přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout z vážných důvodů.
Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

III.

Výše a splatnost nájemného

Výše nájemného se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou

způsob využití	m ²	Kč/m ² /rok	ročně Kč
prostory a movité věci	27,55	2.567	73.200,-
Celkem ročně Kč bez DPH			73.200,-

Nájemce bude platit nájemné vždy v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **6.100,- Kč**, vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce na příslušný měsíc, dle daňového dokladu

v hotovosti nebo na příjmový účet pronajímatele u MONETA Money Bank, a.s.,
č.ú. **1905742329/0800**, variabilní symbol **144**.

Obě smluvní strany se dohodly, že k nájmu bude účtováno DPH příslušnou sazbou.
DUZP je zřejmé z přílohy č. 2 - daňový doklad.

Výše nájemného je sjednána v cenové úrovni ke dni podpisu této smlouvy.

Zvýší-li se index spotřebitelských cen od poslední úpravy nájemného v této smlouvě,
zvýší pronajímatel vždy od 1.7. běžného roku nájemné o index spotřebitelských cen
za předchozí kalendářní rok. Podkladem k těmto úpravám budou vždy oficiální statistické
údaje příslušného statistického úřadu.

IV.

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání se sjednává
v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů a dle § 2247
odst. 1 OZ formou dohody

- vodné stočné** - dle poměru poměrových měřidel-osazen podružný vodoměr č. 995-0587121
- dešťová voda** - podle poměru podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové podlahové
ploše nebytových prostor
- elektro** – hradí si nájemce přímo dodavateli na základě vlastního smluvního vztahu
(rozvaděč – vstup Hlavní třída 2)
- odpad** - podle poměru podlahové plochy pronajatého prostoru k celkové podlahové ploše
nebytových prostor
- zabezpečovací zařízení** - 1/8 veškerých nákladů na provoz zařízení, zejména za servis
zařízení, poplatek za bezdrátový přenos dat, poplatek za provoz systému a dálkový
dohled z PCO
- vytápění z plyn. Kotelny** - veškeré náklady na výrobu tepla pro neb.prostory v poměru
podlahové plochy pronajatého neb.prostoru k celkové vytápěné podlahové ploše
neb.prostor v domě napojených na kotelnu

Pronajímatel provede vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostor
sloužících nájemci nejpozději do 31.5. roku následujícího za rok předchozí.

Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování služeb je splatný nejpozději do 21 dnů
po vystavení vyúčtování. Při výplatě přeplatku z vyúčtování služeb má pronajímatel právo
započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

V.

Prodlení nájemce

Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná vždy do 10 dnů poté, co bude písemná výzva jedné strany v tomto směru druhé straně doručena. Povinností zaplatit smluvní pokutu, jak je specifikována shora, není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne, její celková výše není omezena. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání této smlouvy.

Dále je nájemce povinen vedle smluvní pokuty platit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení dle příslušného právního předpisu.

VI.

Doba nájmu

Nájem nebytových prostor začíná dnem **01.01.2019** a uzavírá se na dobu **neurčitou**.

VII.

Skončení nájmu

- 1) Pronajímatel a nájemce mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Pronajímatel a nájemce mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět za podmínek vymezených zákonem, zejména dle ust. §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je jednoměsíční a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel má právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby a to z důvodů uvedených v § 2287 a § 2288 občanského zákoníku.
- 4) Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání v místě, kde je převzal, a v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže prostory sloužící podnikání zanikly nebo se znehodnotily; odevzdáním se rozumí předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání

prostor sloužících podnikání nájemci pořízen zápis obsahující jejich popis, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor sloužících podnikání vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

VIII.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich části na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za podmínek uvedených v §2215 občanského zákoníku.

Práva a povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor sloužící podnikání přenechán do podnájmu.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání způsobem a rozsahem dohodnutým v této smlouvě (č. II. - účel nájmu).
- 2) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 3) Provádět běžnou údržbu, malování a úklid pronajatých nebytových prostor, úklid a údržbu chodníku přiléhajícího k pronajatým nebytovým prostorům, včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.) Pro vymezení běžné údržby se podpůrně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 4) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
- 5) Řádně nakládat s domovním a živnostenským odpadem v souladu s platnými předpisy o odpadech a o životním prostředí (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování ap.). Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby určené pro odpad z bytů ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích.

- 6) Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním prostor sloužících podnikání.
- a) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která nejsou součástí stavby nebo nejsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad,
 - b) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize ostatních technických zařízení, která používá ke své činnosti, včetně odstranění závad,
 - c) zajistit vybavení pronajatých prostor sloužících podnikání dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn.
- 7) Oznamit 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 vznikla.
- 8) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání prostor sloužících podnikání v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
- 9) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy nebo měnit způsob užívání pronajatých prostor nebo jejich části. Případné dohodnuté změny provádí nájemce na svůj náklad. Tím nejsou dotčena ustanovení předpisů o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 10) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky pro pobyt osob v prostoru. Z tohoto důvodu se doporučuje jako prevence vzniku plísní udržovat vnitřní prostředí nebytového prostoru v souladu s parametry uvedenými v návrhových normách ČSN, tzn. vnitřní teplota vzduchu minimálně 20,6°C a maximální relativní vlhkost vzduchu 50%.

X.

Jiná ustanovení.

První úprava nájmu dle čl. III. této smlouvy může být provedena pronajímatelem k 01.07.2020 s přihlédnutím k indexu spotřebitelských cen roku 2019.

XI.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na celém obsahu této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zákonem č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Změny, upřesnění nebo doplnění smluvních vztahů lze platně provádět pouze formou oboustranně potvrzených písemných dodatků k této smlouvě.

Závazky z této smlouvy předcházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.

Smlouva má 7 strojopisných stran a 2 přílohy a je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.

V Šumperku dne 19.12.2018

pronajímatel

nájemce