



Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Smluvní strany

MĚSTO ROKYCANY

IČO 00259047

DIČ CZ00259047

se sídlem Městský úřad Rokycany

Masarykovo náměstí 1

337 01 Rokycany

zastoupené starostou Václavem Kočím

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Iveta Veselá

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku

nar.1981

IČO: 88706702

se sídlem 337 01 Ejpovice, V Rákosí č.p. 232

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 167/3, k.ú. Rokycany, o výměře 358 m², jejíž součástí je dům v Rokycanech, Střed, ul. Josefa Knihy č.p. 225. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u ČR-Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na LV č.10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání v části II. nadzemního podlaží, o celkové výměře 33,06 m² (místnost 202) na stavební parcele č. 167/3, k.ú. Rokycany, na adrese 337 01 Rokycany – Střed, Josefa Knihy č.p. 225 a nájemce tyto prostory sloužící k podnikání do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit dohodnutou úplatu.
(dále také „**Předmět nájmu**“ nebo „**Prostor sloužící k podnikání**“)
3. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory umístěné v I. nadzemním podlaží domu . Společné prostory zahrnují: č. 101-zádveří, 102-chodba, 106-WC invalidé, 201 chodba, 205-WC muži, 206-WC ženy, 207-úklidová komora, 209-chodba, 211-chodba, když právo na užívání těchto prostor přísluší současně i ostatním nájemcům, kteří jako nájemci ve stanoveném rozsahu využívají další nebytové prostory umístěné v budově domu.
4. Situační plánek je přílohou této smlouvy.

čl. 2 Účel nájmu

V článku 1. odst. 2 této smlouvy uvedený prostor sloužící k podnikání se přenechává nájemci za účelem poskytování fotografických služeb.

čl. 3 Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou počínaje dnem 01.02.2016. Smlouva je účinná od 01.02.2016 a platná od doby podpisu poslední smluvní stranou.

čl. 4 Nájemné a způsob jeho placení

- Počínaje dnem 01.02.2016 je nájemce povinen hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu podrobně popsaneho v čl. 1 odst. 2 této smlouvy roční nájemné ve výši 26 448,-Kč (dvacetšesttisícčtyřistačtyřicet osm korun českých) tj. (800,-Kč/m²/rok). Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- Počínaje dnem 1.1.2017 bude nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2016. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
- Nájemné je splatné předem v pravidelných čtvrtletních splátkách zaokrouhlených na celé koruny, vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Rokycany, č. účtu 19-225381/0100, var. symbol 9470007037. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele.
- Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
- Náklady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání: odvoz odpadů, telefon atd. hradí nájemce v plné výši na základě smluv uzavřených přímo s dodavateli těchto služeb.
- Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
- Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:
 - vytápění předmětu nájmu a vytápění společných prostor,
 - dobavku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod do a z předmětu nájmu a společných prostor,
 - dobavku elektrické energie do předmětu nájmu a do společných prostor.
- Smluvní strany se dohodly, že úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena takto:
 - Vytápění předmětu nájmu a vytápění společných prostor

Náklady na teplo budou účtovány podle Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování užitkové teplé vody mezi konečné spotřebitele, v úplném znění. Náklady na teplo pak budou účtovány čtvrtletně zálohovými fakturami a na konci roku budou zálohy vyrovnány dle podkladů dodaných společností Energie AG Teplo Rokycany, s.r.o. na základě naměřených hodnot indikátorů pro rozdělování nákladů vytápění místností otopnými tělesy instalovaných na všech otopných tělesech.

Nájemce se podílí na úhradě nákladů na tepelnou energii na vytápění:

- a. v základní složce (40%) poměrnou částí odpovídající podílu souhrnné započitatelné podlahové plochy jím pronajatých prostorů a souhrnné započitatelné podlahové plochy všech prostorů určených k pronájmu,
 - b. ve spotřební složce (60%) úměrně výši náměrů indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy umístěných na otopných tělesech.
- b) dodávka pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod do a z předmětu nájmu podle poměru pronajaté podlahové plochy a všech pronajímaných ploch,
- c) dodávka elektřiny - vlastní odečtový elektroměr,
9. Vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu provede pronajímatel vždy po obdržení vyúčtování jednotlivých plnění jejich dodavatelem. Pronajímatelem bude vystavena faktura a tato zaslána nájemci. Účastníci smlouvy sjednávají splatnost takto vystavené faktury do 15. dnů od jejího doručení nájemci. Nájemce se podílí i na platbě za užívání společných prostor.

čl. 5

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických a požárních zařízení v předmětu nájmu. Instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích přístrojů provozuschopnými ve společných prostorách.

čl. 6

Povinnosti nájemce

1. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených vyhrazených zařízení (elektrických, požárních a plynových). Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji.

2. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
3. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
4. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových prostor bude nájemce hradit ze svých prostředků a nebude požadovat po pronajímateli úhradu nákladů v případě skončení nájmu.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostor sloužících k podnikání, které jsou předmětem nájmu, (malování, umývání podlah aj.) a provádět a hradit drobné opravy v prostorách určených k podnikání (výměna vypínačů, zásuvek, zářivkových trubíc, žárovek, pojistek, jističů, opravy jednotlivých částí oken a dveří, to je zasklívání, výměna zámků, klik klíčů).
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
7. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.
8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
9. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.
10. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
11. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

12. V případě ukončení nájmu bude předmět nájmu uveden do stavu před uzavřením této smlouvy, nedohodnou-li se obě strany jinak. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě, a to nejpozději ke dni ukončení doby nájmu. O předání a převzetí objektu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
13. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby.
14. Nájemce instaluje v pronajatém nebytovém prostoru hasicí přístroj PG 6 a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy, jeho plnění a nahrazení vyřazeného a nefunkčního hasicího přístroje provozuschopným.
15. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů je splatná ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení faktury pronajímatele, ke které bude přiložen podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů na odstranění škod.

čl. 7 Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí §2308 a násl. občanského zákoníku a násl. §2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídající strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

čl. 8 Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, než k uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zaslané nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností zde uvedené, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbujuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.

3. Nebude-li předmět nájmu předán vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě, a to nejpozději ke dni ukončení doby nájmu, zaplatí nájemce za každý den prodlení pronajímateli pokutu ve výši 500,-Kč.
4. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 21.12.2015, sejmuto 11.1.2016 podle usnesení rady města č. 11457 ze dne 15.12.2015) a odsouhlasení (usnesení rady města č 11492 ze dne 12.1.2016), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne 15. 01. 2016

V Ejpovicích dne 21. 1. 2016

Pronajímatej:

Václav Kočí
starosta města

v zastoupení
Ing. TOMÁŠ RADA
1. místopředseda



Nájemce:

Iveta Veselá

Přílohy:

situační náčrt pronajímaných prostor