S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

Město Valašské Klobouky, IČ: 002 84 611,
se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,
zastoupená starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,
jako pronajímatel,

a

Pavel Bureš, IČ: 122 99 812,
se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 105, PSČ 766 01,
jako nájemce,

tuto

nájemní smlouvu:

I.

Město Valašské Klobouky je vlastníkem pozemku parc. č. st. 24, jehož součástí je budova č.p. 105, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky.

V přízemí budovy č.p. 105 jsou vymezeny nebytové prostory o celkové výměře 113,15 m^2 (z toho: prodejna 73,5 m^2, kancelář 7,0 m^2, denní místnost 6,1 m^2, WC 2,4 m^2, příruční sklad 10,4 m^2 a skladové prostory na půdě 13,75 m^2), jak je uvedeno ve schématu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory").

Vybavení nebytových prostor, jehož vlastníkem je pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy.

Nájem nebytových prostor je sjednán za účelem provozování knihkupectví a vinotéky.

II.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytové prostory do nájmu na dobu určitou od 1. 5. 2019 do 30. 4. 2029.

Účastníci se výslovně dohodli, že nájem se postupem podle § 2230 obč. zák. neprodlužuje.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že o předání a převzetí nebytových prostor nebude pořizován zápis, neboť nájemce již nebytové prostory užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 4. 2009, ve znění pozdějších dodatků.

III.

Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 118.568,-- Kč za kalendářní rok.

Nájemné je podle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 29.642,-- Kč, splatných vždy předem za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. každého roku na účet pronajímatele [redacted]

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den každého kalendářního čtvrtletí.

Nájemné za období od 1. 5. 2019 do 30. 6. 2019 ve výši 19.761,-- Kč je splatné do 15. 5. 2019 na účet pronajímatele [redacted]

IV.

Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

V.

S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 7.000,-- Kč čtvrtletně, z toho:

- za dodávku tepla částku 7.000,-- Kč.

Veškeré ostatní služby, tj. zejména dodávky elektřiny, dodávky vody, odvod odpadní vody, odvoz odpadu, příjem internetu, apod., je povinen zajistit si nájemce sám.

Zálohy na služby, tj. 7.000,-- Kč čtvrtletně, je nájemce povinen platit na účet pronajímatele č. [redacted] předem za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. každého roku.

VI.

Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor se provede podle vyhl. č. 269/2015 Sb.

Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30. 4. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

Případné nedoplatky a přeplatky jsou účastníci povinni si vzájemně vyrovnat do 30 dnů ode dne, kdy bude vyúčtování doručeno nájemci.

Jestliže pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

VII.

Jistota se neskládá.

VIII.

Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytových prostor je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jejich řádném užívání, proto jsou nebytové prostory způsobilé k užívání.

IX.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytových prostor zejména za účelem kontroly jejich stavu. Za tím účelem si pronajímatel ponechává jednu sadu klíčů od nebytových prostor v zapečetěné obálce.

Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytových prostorách, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytových prostor v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

Nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

X.

Sjednává se úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky.

XI.

Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

Nájem lze vypovědět z důvodů podle § 2308 a § 2309 o.z., jakož i z dalších zákonných důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od nich. Jinak je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce sám.

Nájemce je dále povinen bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele nebo i bez něj, ledaže mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežádá.

O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

XII.

Vylučuje se použití § 2315 obč. zák.

Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

XIII.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o. z.

Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

Potvrzuje se, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 18. 3. 2019 č. 11/217/2019.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Strany souhlasí s uveřejněním celé smlouvy i potřebných metadat.

Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Val. Kloboukách dne 24. 6. 2019

[redacted]

[redacted]