

Nájemní smlouva

kterou uzavřeli

na straně jedné: **město Svitavy**
IČ: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem Svitavy, Předměstí, T. G. Masaryka 5/35, PSČ 568 02
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Ladislav Češka**
IČ: 701 87 231
se sídlem Svitavy, 568 02
fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona
není plátce DPH
- dále jen nájemce -

I.

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely číslo 503, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 819 v části obce Lány, v obci Svitavy a katastrálním území Čtyřicet Lánů, na adrese Kapitána Jaroše 819/45A, Svitavy.
- 1.2. Pronajímatel je dále vlastníkem movitých věcí tvořících vybavení objektu č.p. 819, které jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci:
 - a) prostor sloužící podnikání o celkové výměře 58,7 m² nacházející se v I. nadzemním podlaží objektu č.p. 819 v části obce Lány uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy. Jedná se o klubovnu s výčepem o výměře 46,6 m², sklad se zázemím pro personál o výměře 8,6 m² a sociální zázemí o výměře 3,5 m²
 - b) movité věci popsané v bodě 1.2. této smlouvy(vše dále též jen „Předmět nájmu“) a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

III.

- 3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s živnostenskými oprávněními, zejména k provozování klubovny kuželný s občerstvením a výčepem, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné v celkové výši 5 160,- Kč měsíčně bez DPH, přičemž z tohoto nájemného:
 - a) nájemné za prostory sloužící podnikání činí 5 055,- Kč;
 - b) nájemné za movité věci činí 105,- Kč a k tomuto bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 4.2. V případě, že by se nájemce v budoucnu stal plátcem DPH, tak se strany v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k měsíčnímu

nájemnému za prostory sloužící podnikání dle bodu 4.1.a) bude vždy připočtena DPH v zákonné výši, a to počínaje okamžikem registrace nájemce k DPH.

- 4.3. Měsíční nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2020 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

VI.

- 6.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: elektrickou energii, vodu (vodné, stočné, včetně srážkových vod) a plyn.
- 6.2. Za poskytovaná plnění v souvislosti s nájmem bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušální částku ve výši 1 550,- Kč + DPH v zákonné výši. Na paušální částku + DPH vystaví pronajímatel vždy fakturu – daňový doklad a doručí nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za který se paušální částka platí. V případě změny sazeb za energie a za vodu (vodné, stočné, včetně srážkových vod) nebo v případě nadměrné spotřeby energií nájemcem je pronajímatel oprávněn navýšit tuto měsíční částku formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 6.3. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.
- 6.4. Odvoz a likvidaci odpadů, které vyprodukuje nájemce, je nájemce povinen zajišťovat sám na své náklady.

VII.

- 7.1. V případě prodlení s úhradou jakýchkoliv plateb dle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
- 7.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh platí, započte se plnění v tomto pořadí:
 - 1) nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné,
 - 2) plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na dluh nájemce nejdříve splatný,
 - 3) smluvní úrok z prodlení,
 - 4) náklady řízení.

Dále se strany dohodly, že smluvní úrok z prodlení, ani náklady řízení se neúročí.

VIII.

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 8.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 8.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.

- 8.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu, provádět úklid přístupového chodníku k objektu, a to i v zimním období (zametání, posyp, shrnování a úklid sněhu).
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě:
 - u pronajatých prostor částku 5 000,- Kč + DPH
 - u pronajatých movitých věcí částku 1 000,- Kč + DPH.
- 8.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je vybaven nábytkem jen částečně a není vybaven technickým zařízením. Ostatní vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

IX.

- 9.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 9.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

X.

- 10.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** s účinností od 1. 5. 2019, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 10.2. Nájem skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.3. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku VI. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 11.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XII.

12.1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- příloha č. 1 - specifikace movitých věcí
- příloha č. 2 - plánec s vyznačením pronajímaných prostor.

12.2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu lze pouze písemnou formou.

12.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 18. 3. 2019 do 4. 4. 2019 pod č. 112/19.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 8. 4. 2019.

Ve Svitavách dne 9. 4. 2019
NS-03/19

Ve Svitavách dne 9. 4. 2019

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Mgr. David Šimek
starosta města Svitavy

.....
Ladislav Češka