

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

dle zákona č. 89/2012, v platném znění, kterou uzavřely tyto smluvní strany:

MĚSTO KYJOV

zastoupeno :

sídlo :

IČ/DIČ :

bank. spojení :

číslo účtu :

Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

00285030 / CZ 00285030

ČSOB, a.s.

Var. symbol :

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

OPTIKA PETRŮ s.r.o.

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 93337

zastoupená :

sídlo:

IČ/DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

Jiří Petrů, jednatelem

Svatoborská 26/6, 697 01 Kyjov

05056756 / CZ05056756

KB, a.s.

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 216/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. 26 – bytový dům, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Kyjov. Budova s č.p. 26 se nachází na ulici Svatoborská v Kyjově.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v I. nadzemním podlaží budovy s č.p. 26 specifikované výše, a to **prodeju s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 82 m². Prodejna je situována v pravé části objektu č. 26 při pohledu z ulice.**
2. Nájemce přejímá tyto prostory od pronajímatele do nájmu, s jejich stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.

III. Účel nájmu

1. Prostory sloužící k podnikání specifikované v článku II. odst. 1 bude nájemce užívat k činnosti: **provozování oční optiky a služeb optometristy**, povolené na základě souhlasu Stavebního úřadu Městského úřadu v Kyjově ze dne 21.3.2012 Čj:SÚ10393/12/143, Sp.zn.:SÚ1502/2012/143Ša, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV. Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno:
Nájemné za kalendářní rok činí 125.336,- Kč
Nájemné za čtvrtletí 31.334,- Kč
2. Nájemné u nájmu prostor sloužících podnikání je osvobozeno od DPH.
3. Nájemné bude hrazeno pravidelnými čtvrtletními splátkami ve výši **31.334,- Kč** bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s.:
Číslo účtu : XXXXXXXXXX
Variabilní symbol : XXXXXXXXXX
a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí.
4. V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle aktuálně platného nařízení vlády.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. **Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku do 31. března následujícího roku.**
Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.
6. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní doba činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
7. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostor sloužících podnikání. Úhrada za spotřebu elektrické energie a plynu bude hrazena na základě smlouvy, kterou si nájemce sjedná s poskytovatelem elektrické energie a plynu. Úhrada vodného a stočného bude nájemcem hrazena na základě Dohody o dodávce služeb a úhradě záloh za služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání se společností BYTASEN, spol. s r.o., IČ 60699132, která na základě Mandátní smlouvy ze dne 10. 10. 2006 provádí správu nemovitostí Města Kyjova. V případě změny správce budovy bude nájemce hradit uvedené služby novému správci po oznámení této skutečnosti.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmětné prostory sloužící podnikání užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit sjednané nájemné.

2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním prostor sloužících podnikání a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nárok, který by jemu jinak příslušel pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětných prostor.
5. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo ke znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých prostorech. Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy. Instalaci a revizi hasicího přístroje v provozovně si zajistí v souladu s požárně bezpečnostním řešením nájemce.
7. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických spotřebičů, které v pronajatých prostorech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
8. Likvidaci odpadu je nájemce povinen si smluvně zajistit se společností EKOR, s.r.o., Kyjov nebo jinou svozovou společností. Pro odkládání odpadů z provozovny je zakázáno využívání kontejnerů a nádob rozmístěných na veřejných prostranstvích pro občany.
9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do podnájmu třetí osobě jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele, nejdéle však na dobu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu.
11. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
12. Nájemce bude zabezpečovat úklid chodníků před pronajatými prostory, v důsledku porušení této povinnosti nese plnou odpovědnost za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím písemně pověřeným osobám, vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

VI.

Úhrada za bezesmluvní užívání prostor

Smluvní strany tímto ujednáním prohlašují, že akceptují a považují za nesporná vzájemná plnění v období od ukončení původní smlouvy o nájmu ze dne 20.12.2002, tj. od 1.5.2018 do dne účinnosti této smlouvy, kterými se rozumí bezesmluvní užívání předmětných prostor na straně jedné a úhrada za užívání předmětných prostor ve výši nájemného dle původní smlouvy

o nájmu na straně druhé, a nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.

VII.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout:
 - ♦ **Písemnou dohodou smluvních stran.**
 - ♦ **Písemnou výpovědí.** Výpověď může dát každá ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. IV. odst. 6 této smlouvy zůstává nedotčeno.
 - ♦ **Odstoupením od smlouvy.** Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodu stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.
 - ♦ **Odstoupením od smlouvy** ze strany pronajímatele v případě, že nájemce, který je v prodlení s úhradou nájemného, nebo úhradou záloh za služby poskytované s užíváním nebytových prostor a vyúčtování služeb, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, a dále v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu nemovitostí vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy předmětné nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnejí do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

VIII.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.

IX.

Doložka projednání

1. O uzavření této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto na 13. schůzi Rady města Kyjova konané dne 25.3.2019 s doplněním na 14. schůzi konané dne 8.4.2019.
2. Záměr města č. 10/2019 na nájem prostor sloužících podnikání byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kyjov od 1.3.2019 do 18.3.2019.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní v registru smluv Město Kyjov.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení, nájemce 1 vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 25. 4. 2019

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]
.....
Jiří Petrů
jednatel společnosti
OPTIKA PETRŮ s.r.o.

Za věcnou správnost: [Redacted]

Za soulad s právním řádem: [Redacted]

Datum: 18. 4. 2019

MĚSTSKÝ ÚŘAD KYJOV
stavební úřad
Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov

Spis.zn.: SÚ 1502/2012/143Ša

Č.j.:SÚ10393/12/143

Kyjov, dne 21.3.2012

Vyřizuje: [REDAKCE]

SOUHLAS
SE ZMĚNOU V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Stavební úřad Městského úřadu v Kyjově, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby, kterou dne 21.2.2012 oznámil

[REDAKCE]
(dále jen "vlastník stavby"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 126 odst. 2 a § 127 odst. 1 stavebního zákona a § 14 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s o u h l a s

se stavbou

Změna v užívání části zázemí prodejny
na pracoviště optometristy

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 215 v katastrálním území Kyjov.

Dosavadní účel užívání stavby:

- Stávající prodejna se zázemím v I. NP dvoupodlažního objektu č.p. 26 v ulici Svatoborská v Kyjově.

Vymezení nového účelu užívání stavby:

- z kanceláře prodejny vznikne pracoviště optometristy jako nestátního zdravotnického zařízení, které sestává z prostoru pro pracoviště optometristy a prostoru pro dokumentaci a počítačové pracoviště.

Odůvodnění:

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas se změnou v užívání stavby, protože:

- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, a veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy,
- není podmíněna provedením změny stavby a
- nedotýká se práv třetích osob,
- nevyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

Poučení:

Souhlas se změnou v užívání stavby není správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.



Obdrželi:

navrhovatelé:

[Redacted]

v zastoupení:

adresa pro doručení:

[Redacted]

ostatní:

Město Kyjov, IČ 00285030, odbor majetku, Masarykovo náměstí č.p. 30, 697 22 Kyjov I

Krajská hygienická stanice Jmk Brno, územní pracoviště Hodonín, IDDS: jaaui36

HZS Jihomoravského kraje, IČ 70884099, ÚO Hodonín, IDDS: ybiaiuv