

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvní stranami:

Městem Dačice

se sídlem Krajířova 27, 380 13 Dačice I,
IČO: 00246476, DIČ: CZ00246476
zastoupené starostou města Ing. Karlem Macků
(dále jen „pronajímatel“)

a

Bačáková DP s. r. o.

se sídlem: Horní Slatina čp. 10, 380 01 Dačice,
IČO: 08031126,
(dále jen „nájemce“)

I. Předmět a účel nájmu

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání výhradně nájemci, tj. místnost č. 109 o výměře 34,0 m², a prostory užívané nájemcem spolu s jinými nájemci formou společného nájmu, tj. chodba č. 102 o výměře 30,41 m², místnosti sociálního zařízení č. 110 o výměře 4,8 m², č. 111 o výměře 1,89 m², č. 112 o výměře 3,68 m² a č. 113 o výměře 6,35 m² (dále také ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“), situované ve druhém nadzemním podlaží v objektu občanské vybavenosti s adresou Palackého náměstí č.p. 3, Dačice I (objekt je dále ve smlouvě také označován jako „objekt“).

Nájemci bude umožněn přístup k pronajatým prostorám přes nezbytně nutné přístupové prostory, schodiště a chodby situované v prvním a druhém nadzemním podlaží objektu. Objekt je zapsán jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelní číslo 16, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

Účelem nájmu je zřízení a provoz kanceláře v rámci předmětu podnikání nájemce v oblasti poskytování zdravotní péče v terénu. Zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.

Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné za pronajaté prostory bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.

Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí 6.390 Kč za kalendářní čtvrtletí.

Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **na základě faktury** - daňového dokladu - **vystavené pronajímatelem** pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Nájemné za období od 1. 5. do 30. 6. 2019 ve výši 4 260 Kč bude splatné převodem na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem k 15. 5. 2019.

Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku smlouvy je s účinností od 1. 4. 2020 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby dodávané do pronajatých prostor a jejich úhrada

Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu správy nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu dle čl. I. této smlouvy, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do nebytových prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy.

Za služby dodávané do nebytových prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považována **dobývka elektřiny a dobývka vody včetně stočného.**

Cena elektřiny spotřebované pro nájemce je dohodou stran sjednána **ve výši poměrné části** z ceny elektřiny skutečně spotřebované všemi nájemci v této nemovitosti za rok (bez KB), která **odpovídá podílu plochy pronajaté nájemci, tj. 49,71 m² k celkové pronajímané ploše všemi nájemci** (bez KB). Na úhradu výše uvedené ceny elektřiny je nájemce povinen poskytovat pronajímateli **čtvrtletní zálohy ve výši 4.850 Kč.**

Zálohová platba na cenu elektřiny ve výši 4.850 Kč za dané kalendářní čtvrtletí je splatná bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. XXXXXXXX pod variabilním symbolem 9708000..... vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.

Zálohu na elektřinu za období od 1. 5. do 30. 6. 2019 ve výši 3.233 Kč uhradí nájemce na výše uvedený účet pronajímatele do 15. 5. 2019.

Cena elektřiny spotřebované pro nájemce za daný kalendářní rok bude pronajímatelem nájemci vyúčtována dnem zjištění skutečné spotřeby, za který se dohodou smluvních stran sjednává nejpozději poslední kalendářní den měsíce března roku následujícího po daném kalendářním roce. Vyúčtování bude realizováno formou daňového dokladu, který je pronajímatel zavázán vystavit pro nájemce nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeučtovávané částky. Při vystavení vyúčtování je pronajímatel zavázán provést zúčtování všech záloh přijatých na dané plnění v průběhu kalendářního roku, jehož se vyúčtování týká.

Případný nedoplatek vyplývající z vyúčtování bude nájemcem pronajímateli uhrazen v

patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele dle dispozic uvedených ve vyúčtování. Případný přeplatek vyplývající z vyúčtování bude pronajímatelem nájemci vrácen v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce.

Cena vody včetně stočného spotřebované nájemcem je mezi smluvními stranami sjednána na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb. o cenách ve výši **480 Kč** bez daně z přidané hodnoty za každé kalendářní čtvrtletí. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby.

Na úhradu ceny vody včetně stočného nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, ceny jsou pro dané období sjednány jako pevné, a proto již nepodléhají jakémukoliv vyúčtování. Cena vody včetně stočného za dané kalendářní čtvrtletí je splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Cena vody včetně stočného za období od 1. 5. do 30. 6. 2019 ve výši 320 Kč je splatná převodem na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem k 15. 5. 2019.

Výše uvedenou cenu vody včetně stočného je s účinností od 1. 4. 2020 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavené vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o oficiální míru inflace za předešlý kalendářní rok zveřejněnou ČSÚ. V případě, že skutečný nárůst ceny vody včetně stočného převyšuje o 3 procentní body výše uvedenou míru inflace a pronajímatel tuto skutečnost prokáže nájemci, zavazuje se nájemce ve lhůtě výše uvedené pro valorizaci na základě návrhu pronajímatele uzavřít s ním dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude zvýšení ceny vody včetně stočného o její skutečný nárůst.

IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **od 1. 5. 2019 na dobu neurčitou.**

Kterákoliv ze stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradou nájemného nebo záloh vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebudou pronajaté prostory schopny plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.

Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn

požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.

Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.

Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu na svůj náklad obvyklou údržbu pronajatých prostor. Za obvyklou údržbu, kterou je podle dohody stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení najatých prostor.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě, nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání najatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen udržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. V záhlaví této smlouvy uvedené sídlo nájemce je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy.

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nájemce při podpisu smlouvy uhradil pronajímateli na pokladně MěÚ Dačice vratnou jistotu **ve výši 10.500 Kč**. Tato jistota je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v patnáctidenní lhůtě ode dne ukončení platnosti této smlouvy a předání vyklizených pronajatých prostor. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud

nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnost pronajatou nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo objednatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a za účinnou dnem 1. 5. 2019.

Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem je uzavřena podle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji pronajímatel či nájemce podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně všech jejích pozdějších dodatků, podléhá zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jeho obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor v budově čp. 3/I na Palackého náměstí v Dačicích byl zveřejněn na úřední desce města Dačice od 3. 4. do 18. 4. 2019. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen na 15. schůzi rady města dne 25. 4. 2019, pod usnesením č. 193/15/RM/2019 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřiči se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne 29. 4. 2019

.....
za pronajímatele město Dačice
Ing. Karel Macků, starosta města

.....
za nájemce Bačáková DP s. r. o.
Vlasta Bačáková, jednatelka společnosti.