SMLOUVA o nájmu prostoru sloužících k podnikání

na dobu neurčitou

uzavřená podle § 2302 z č.89/2012 Sb. - Občanského zákoníku

Článek I.
Smluvní strany

Pronajímatel: **Město Rýmařov, nám. Míru 230/1, 795 01 Rýmařov,**
IČ: 296317
DIČ: CZ00296317
zastoupené starostou Ing. Luďkem Šimkem

Nájemce: **Kůta** **Václav** rodné číslo: [redacted]
Bytem : **Sokolovská** **1252/ 23, 795 01 Rýmařov** IČ : **69608385**

Článek II.
Předmět nájmu, užívací oprávnění

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání v ulici **Sokolovská** čís. ori. **29**, čís. pop. **435 v Rýmařově**, na parcela číslo 497, katastrální území Rýmařov. Prostory se nacházejí v přízemí se samostatným vchodem.

2. Nájemce prostory za dále uvedených dohodnutých podmínek v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se pornajímateli za nájem platit níže dohodnuté nájemné.

3. Velikost prostor:

   a) hlavní funkční plochy
   dílna 17.89 m2

   t.j. celkem hlavní funkční plochy 17.89 m2

   Dále jen Prostor nebo Prostory

4. Prostory je nájemce oprávněn používat pouze jako **dílna**.
   Změna způsobu užívání je přípustná pouze dohodou s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.

5. Nájemce nesmí přenechat žádnou ze součástí Prostorů do podnájmu jiné osobě a to ani bezúplatně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž Prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

7. Stavební úpravy, změny dispozice Prostor a podobné úpravy jsou přípustné pouze po předchozím projednání s pronajímatelem formu písemného dodatku této nájemní smlouvy.

8. Nájemce uzavírá svým jménem smlouvy na dodávky energie, vody a další dodávky a služby, související s užíváním Prostor ve všech případech, kdy je technicky proveditelné jejich samostatné měření nebo stanovení pro Prostory a nese tyto náklady ze svých prostředků.

9. Náklady na služby, kde na nájemce připadá podíl z těchto nákladů, daný podílem ploch Prostor na celkové ploše objektu, vyúčtuje pronajímatel nájemci způsobem a v termínech dle Pravidel pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostor v majetku města Rýmařova. Na tyto náklady bude nájemce poskytovat pronajímateli zálohy dohodnuté v článku III. odstavec 3.

10. V najatých Prostorech plní nájemce na svůj náklad povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů.

11. Pronajímatel souhlasí s umístěním místa podnikání resp. sídla firmy nájemce v pronajatých nebytových prostorech dle odst. 1 tohoto článku.

Článek III.
Nájemné, zálohy na služby

1. Roční sazba nájemného činí:
   - za hlavní funkční plochy 643.00 Kč za 1 m2
   - za pomocné prostory 450.00 Kč za 1 m2

   Celková částka ročního nájemného za Prostory podle ploch včetně vybavení dle čl. II./1 činí **11503.00 Kč**

   Nájemné za každý i započatý měsíc tedy činí **958.00 Kč**

2. Částka nájemného dle předchozího bodu má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Rada města Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem Prostor. Pro budoucí úpravy výše nájemného a záloh na služby bude sloužit výpočtový list úhrad za užívání Prostor, který bude potvrzen oprávněným zástupcem nájemce.

   Nájemce se zavazuje nové sazby nájemného formou výpočtového listu k této smlouvě na výzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.

3. Výše záloh na služby, které budou pronajímatelem vyúčtovány dle ustanovení čl. II. odst. 9, se stanoví **měsíčně 235.00 Kč.**

4. Splatnost úhrady nájemného a záloh na služby se stanoví

   měsíčně ve výši 1193.00 Kč vždy do 10. dne příslušného měsíce.

   Úhrada bude prováděna na běžný účet správce domovního majetku města číslo **4905771/0100** u Komerční banky Bruntál složenkou nebo převodním příkazem. Variabilní symbol úhrady **10031110.**

5. V případě, že nájemce neuhradí platby uvedené v předchozím odstavci této smlouvy v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli majetkové sankce (úrok z prodlení, poplatek z prodlení) dle platných právních předpisů.

6. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a pronajímatel se vzdá nároku na osvobození od DPH dle § 56, odst. 4) zákona 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, bude sjednané nájemné zvýšeno o příslušnou daň. Rozhodnutí o vzdání se nároku na osvobození bude nájemci pronajímatelem písemně oznámeno.

Článek IV.
Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem **01.06.2019.** Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu **neurčitou.**

2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí 6 (šest) měsíců a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod (§ 2308 a § 2309 Obč. zákoníku), je výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Článek V.
Vyklizení a předání prostor

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat Prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které oprávněně v Prostorech provedl.

2. Nájemce předá Prostory pronajímateli v den, kdy končí nájem jiným způsobem než uplynutím nájemní doby, nejpozději však do 15 dnů po ukončení čení nájmu. Nevyklizení a nepředání prostor v den ukončení nájmu v žádném případě nezakládá právní stav pokračování nájmu a to ani v případě, že pronajímatel tento stav dočasně strpí.

3. Užívá-li nájemce Prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby mu Prostory odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní smlouva uzavřena na 1 rok, platí, že nýní byla uzavřena na jeden rok. Byla-li kratší, než jeden rok platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby dle článku III. až do dne předání Prostor.

Článek VI.
Ostatní ujednání

1. Správu domovního majetku vykonává pro pronajímatele organizace Byterm Rýmařov se sídlem v Rýmařově, Palackého 11. Správce je oprávněn provádět vůči nájemci všechny úkony za pronajímatele s vyjímkou aktů vyhrazených statutárnímu orgánu města Rýmařova.

2. Pronajímatel je povinen odevzdat Prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

3. Nájemce je povinen hradit ze svých prostředků běžné náklady na údržbu a opravy Prostor, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním, revize energetických rozvodových sítí, servis a opravy vestavěného zařízení Prostor.

4. Pojištění objektu, ve kterém jsou umístěny Prostory, proti živelným pohromám, požáru a škodám způsobeným vodou provádí svým jménem a na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn na svůj náklad a svým jménem uzavřít jakékoliv další pojistné smlouvy k ochraně svého majetku a předmětu své činnosti v Prostorech.

5. Nájemce je povinen do 5 dnů oznámit pronajímateli škody na pronajatém majetku vzniklé provozem nebo pojistnou událost, na kterou se vztahuje pojištění objektu vlastníkem.

6. Nájemce je povinen do 5 dnů od jejich vzniku oznámit pronajímateli vady na předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu vady odstranit.

7. Nájemce je povinen na požádání umožnit pronajímateli přístup do všech Prostor za účelem kontroly způsobu užívání prostor, udržování pořádku a bezpečnostních protipožárních předpisů a zajištění stavu a potřeby údržby Prostor a jejich vybavení.

8. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti.

9. V případě, že provozní doba v Prostorech bude zasahovat do doby nočního klidu (mezi 22. a 6. hodinou), stanoví nájemce provozní dobu podle požadavků Městského úřadu Rýmařov a bude dodržovat opatření k omezení nepřípustného hluku vzniklého v době nočního klidu tímto provozem.

10. Nájemce je povinen odstraňovat sníh a led ze střech Prostor objektu, který má ve výlučném užívání.

11. Ostatní práva a povinnosti obou stran, které nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku ve znění platných nájmu novel a ustanovení občanského zákoníku.

Článek VII.
Schvalovací doložka

1. Záměr pronájmu byl schválen usenesením RM č. 329/8/19 ze dne 28.01.2019 a ten byl poté od 29.01.2019 do 14.02.2019 zveřejněn na úřední

desce Městského úřadu Rýmařov.

2. RM schválila tuto smlouvu usnesením č. **817/15/19** ze dne **20.05.2019**

Článek VIII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy jsou srozumitelná a určitá, byla dohodnuta svobodně, za rovných podmínek a odpovídají jejich vůli.

2. Strany souhlasí, že dodatek smlouvy o změně výše nájemného dle článku III./2 má formu propočtu na samostatném výpočtovém listu, potvrzeném oběma stranami.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá strana obdrží jedno vyhotovení.

4. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

V Rýmařově dne 19.06.2019

---

razítko a podpis pronajímatele
Ing. Luděk Šimko
starosta Města Rýmařova

---

podpis nájemce

Příloha: Souhlas se zpracováním osobních údajů