

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2302, ve spojení s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

Město Šlapanice, se sídlem

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou města
IČO: 00282651

DIČ: CZ00282651

bankovní spojení: [REDAKCE]
[REDAKCE]

(jako pronajímatel)

a

Tat'ána Vlčková

Hrušky 235

683 52 Hrušky

IČO: 64448703

(jako nájemce)

I.

Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 746, jehož součástí je budova č. p. 384, na ul. Čechova 25, Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šlapanice, k. ú. šlapanice u Brna.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se ve výše uvedené budově a to místnost č. 8 o celkové podlahové ploše 27 m² a místnost č. 9 o celkové podlahové ploše 15,5 m² za účelem provozování prodejny rychlého občerstvení maloobchodní prodejny potravin - kebab. Současně je nájemce oprávněn užívat přílehlající společné prostory – chodbu a společné WC. Předmět pronájmu je blíže specifikován v příloze č. 1 k této nájemní smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním předmětu nájmu a předmět nájmu užívat k dohodnutému účelu.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro dohodnutý účel. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přebírá.

III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. **Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.09.2019 do 31.12.2020.**
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu, lze nájem ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí, z důvodů a při splnění podmínek stanovených v §§ 2308 – 2311 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Poruší-li nájemce svoji povinnost zvláště závažným způsobem, za což bude považováno nezaplacení nájemného a nákladů na plnění poskytovaná s nájmem za dobu alespoň 3 měsíců, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Skončení nájmu se v tomto případě řídí ust. § 2291 občanského zákoníku.

IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

1. Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí **2 000 Kč/m²/rok**, tj. celkem **85 000 Kč/rok**. Nájemce není plátcem DPH.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách pozadu vždy nejpozději do každého 10. kalendářního dne následujícího měsíce, na účet pronajímatele [REDAKCE] DUZP je vždy první den daného měsíce.
3. Současně s nájemným bude nájemce hradit pronajímateli zálohy na úhradu nezbytných služeb (el. energie, topení, vodné a stočné) spojených s nájmem. Výpočet výše záloh na úhradu plnění poskytovaných s nájmem je uveden ve Výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Náklady na služby poskytované s nájmem (tj. el. energie, topení, vodné a stočné) budou rozúčtovány následovně:
 - a) náklady na el. energii dle skutečné spotřeby vykázané podružným elektroměrem
 - b) náklady na topení dle pronajímané plochy
 - c) náklad na spotřebu vody se skládá ze dvou položek:
 - náklad na vodu v prodejně – počítá se dle skutečné spotřeby vykázané podružným vodoměrem PV2.
 - náklad na vodu na společném WC se počítá dle vzorce:
$$WC = (HV - PV1 - PV2)/4$$
příčemž HV je označení pro hlavní vodoměr, PV1 je označení pro podružný vodoměr v prodejně květin, PV2 je označení pro podružný vodoměr v prodejně kebab.
5. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s nájmem, jejichž výše je stanovena ve Výpočtovém listě, jsou splatné měsíčně spolu s nájemným.
6. Nájemcem zaplacené zálohy na služby poskytované s užíváním nebytových prostor pronajímatel vyúčtuje každoročně, a to nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování cen energií celé budovy od dodavatelů. Nedoplatek či přeplatek zjištěný vyúčtováním je nájemcem nebo pronajímatelem vyrovnán nejpozději do 31.7. aktuálního roku.
7. Výši nájemného podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn od 01.01.2020 zvýšit podle oficiální výše inflace za předcházející kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně formou změny Výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi provedenými úhradami podle předchozího Výpočtového listu a novým Výpočtovým listem za období od 01.01. příslušného kalendářního roku, a to nejpozději v termínu stanoveném pro následující platbu nájemného.
8. Výši záloh na úhradu služeb poskytovaných s pronájmem podle odst. 3. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle skutečných cen dodavatelů jednotlivých energií a skutečných nákladů z vyúčtování předešlého kalendářního období, a to formou změny Výpočtového listu.
9. Pro případ prodlení s platbami podle tohoto článku si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši 0,1% z nezaplacené částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci, popř. jiné osoby mající vztah k nájemci.
3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a umožnit jejich provedení pronajímatelem nebo jím určené osobě. Nájemce je povinen provádět na svoje náklady běžnou údržbu v předmětu nájmu.

Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, vnitřní nátěry, úklid včetně umývání oken, výměna žárovek osvětlení, údržba a úklid pronajatých prostor. Nájemce dále zajišťuje na vlastní náklady opravy interiéru a zařizovacích předmětů, které jsou součástí pronajímaných prostor, a to do výše 3.000 Kč za jednotlivý případ tak, aby byla po celou dobu pronájmu zajištěna jejich funkčnost. Škody prokazatelně způsobené neplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.

4. Nájemce je povinen si své vybavení a zařízení umístěné v pronajatých prostorách pojistit a zabezpečit na své náklady. Je povinen nebytové prostory, které má v nájmu řádně zamykat.
5. Nájemce je v souvislosti s nájemním vztahem povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, zejména je povinen provádět pravidelné revize a kontroly na všech svých zařízeních umístěných v pronajatých prostorách tak, aby jejich nezpůsobitelným provozem nevznikla škoda na majetku pronajímatele. Uvedené revize a kontroly je povinen nájemce na požádání pronajímateli předložit. V případě, že nájemce poruší uvedené opatření a v souvislosti s tím zavíní škodu na majetku pronajímatele, je nájemce za tuto škodu odpovědný a je jeho povinností uhradit celkovou částku škody, včetně nákladů vzniklých na její odstranění. Porušení povinnosti nájemce, jehož důsledkem je vznik škody pronajímateli, je důvodem výpovědi z nájmu.
6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy a zásahy do elektroinstalací, vody nebo topení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě písemného souhlasu pronajímatele s provedením stavebních úprav na předmětu nájmu bude v tomto souhlasu dohodnut i způsob částečné úhrady prokazatelně vynaložených finančních nákladů ze strany nájemce formou odečtu z úhrad nájemného.
7. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu, provádět řádnou údržbu pronajatého objektu včetně obvodového pláště budovy a údržbu většího rozsahu tak, aby byla zachována trvalá funkčnost pronajatého objektu.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat předmět nájmu, zda jej nájemce využívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli do pronajatých nebytových prostor, po předchozí domluvě. Bez předchozího oznámení může do pronajatých prostor pronajímatel vstoupit pouze v případě živelné pohromy, havarijního stavu nebo jiných nepředvídatelných okolností, při kterých by hrozily škody na majetku pronajímatele. O takovémto vstupu musí být proveden písemný záznam a dodatečně oznámení nájemci.
10. Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tom bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
11. Povinností nájemce je smluvně si zajistit odvoz odpadu pro provozovnu v pronajatých prostorách podle této smlouvy a doložit kopii této smlouvy do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy pronajímateli - na MěÚ Šlapanice, odbor investic a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice. V případě porušení této povinnosti může být nájemci uložena pokuta zejména podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, příslušným správním orgánem.
12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem k výpovědi z nájmu.
13. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení dokumentaci na reklamní panely, které hodlá umístit na fasádu budovy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změny této smlouvy jsou účinné jen tehdy, pokud byly učiněny písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, které byly podepsány oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu rozumí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
7. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Doložka:

1. Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, řádně zveřejněn na úřední desce města Šlapanice ve dnech 13.06.2019 – 03.07.2019.
2. Rada města Šlapanice schválila tuto nájemní smlouvu na své 27. schůzi dne 21.08.2019.

Přílohy: č. 1 Specifikace pronajatých prostor
č. 2 Výpočtový list

Ve Šlapanicích dne:

- 2 -09- 2019

VÝPOČTOVÝ LIST NA ROK 2019, od 01.09.2019 – 31.12.2019
k nájemní smlouvě ev. č. 0317/2019

Pronajímatel : **Město Šlapanice**, Masarykovo náměstí č.100/7, 664 51 Šlapanice
 zastoupené starostkou Mgr. Michaelou Trněnou
 IČ: 00282651
 DIČ: CZ00282651

Nájemce: **Tat'ána Vlčková**
 Hrušky 235
 683 52 Hrušky
 IČO: 64448703

Objekt: Čechova ulice 384/25, 664 51 Šlapanice
 Předmět pronájmu: místnost č. 8 a 9

Celkový výčet pronajatých ploch: 42,5m²

pronajatá plocha v m ²		roční nájemné v Kč	
42,5		85 000,-	
cena za m ² /rok dle smlouvy	2 000,00 Kč		
roční nájemné	85 000,00 Kč		
měsíční nájemné	7 084,00 Kč		

zaplatěte do		10. dne v měsíci		
částka za nájemné k platbě		7 084,00 Kč		
zaplatěte na číslo účtu		[REDAKCE]		
Roční zálohy na poskytované energie a služby:				
druh energie		DPH	DPH	měsíční záloha
a služeb	záloha		v Kč	celkem v Kč
elektrická energie	2 400,00 Kč	0,21	504,00 Kč	2 904 Kč
teplo	1 217,39 Kč	0,15	182,61 Kč	1 400 Kč
vodné, stočné	150,00 Kč	0,15	22,50 Kč	173 Kč
provozní náklady-režie				0,00 Kč
správa střediska vč. 21% DPH				0,00 Kč
Záloha na služby měsíčně celkem				4 476,00 Kč

zaplatěte do		10. dne v měsíci	
částka za služby k platbě		4 476,00 Kč	
na číslo účtu		[REDAKCE]	

Ve Šlapanicích, dne 28. 09. 2019