

Níže uvedeného dne uzavřeli

Město Přeštice

IČ: 00257125

DIČ: CZ00257125

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice,

zast.: Mgr. Karlem Naxerou – starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen pronajímatel)

a

DZS Přeštice s.r.o.

Sedláčkova 553

334 01 Přeštice

IČ: 24701611

(dále jen nájemce)

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. *(dále jen jako „Obč.Z“)*

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st.3007, o výměře 65 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.- garáž, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v obci k.ú. Přeštice, vedené Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih.
2. Předmětem nájmu je pozemek dle čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „prostor“).
3. V případě, že je prostor vybaven vnitřním zařízením a vybavením, bude rozsah a stav vybavení uveden v předávacím protokolu prostoru.
4. Ke dni uzavření této smlouvy se prostor nachází v nepoškozeném, uklizeném a užívání schopném stavu a bez jakýchkoliv závad. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. nájemce deklaruje, že předmět nájmu je po právní faktické stránce ve stavu naprosto způsobilém k sjednanému účelu dle této smlouvy a plně v souladu s předpoklady a podmínkami nájemce.

II.

Smluvní konsensus

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci prostor dle čl. I. odst. 2 do užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho podnikatelským oprávněním – výlučně k parkování vozů záchranné služby. Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. IV. této smlouvy.

2. Nájemce nesmí přenechat prostor do užívání třetí osobě, nesmí jej přenechat do faktického užívání ani společenskou úsluhou a není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele převést oprávnění k užívání prostoru dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti strany považují za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem dle této smlouvy vypovědět v souladu s ust. § 2232 Obč.Z.. Nájemce též není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit do předmětu nájmu sídlo jakékoli právnické osoby, či místo podnikání jakékoli jiné právnické či fyzické osoby, či toto umožnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provozovat v pronajatém prostoru jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v této smlouvě nebo jejích přílohách.
4. V případě, že pronajímatel nebude souhlasit se změnou předmětu podnikání nájemce v pronajatém prostoru nebo nájemce bude v pronajatém prostoru provádět jinou činnost, než má v předmětu svého podnikání, jedná se o vážný důvod, pro který je pronajímatel oprávněn nájemci vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.

III.

Rozsah a způsob užívání prostoru

1. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakékoliv poškození prostoru a jeho vybavení, jakož i vznik závady ve lhůtě do sedmi dnů od vzniku poškození či závady. Jedná-li se o poškození či závadu, jež je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to nájemce pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. V souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a v návaznosti na ust. čl. III. této smlouvy strany ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se ust. § 2208 Obč.Z. neužije.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady. Jakékoli stavební či technické zásahy do předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Strany uvádějí, že stavebním a technickým zásahem do předmětu nájmu se zejména míní jakýkoli faktický zásah do svislých (včetně výplní stavebních otvorů) a vodorovných konstrukcí budovy, jakož i podlah, rozvodů elektrické energie, zabezpečovací signalizace, ovládání vjezdových vrat a oken.
3. Za běžnou údržbu prostoru se touto smlouvou považují běžný úklid, malování včetně opravy omítek, čištění podlah, vnitřní nátěry. Dále se za běžnou údržbu považuje údržba a čištění součástí či příslušenství prostoru, které se běžně provádí při delším užívání prostoru, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Též v návaznosti na věty předchozí tohoto odstavce tak strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se neužije § 2207 Obč.Z.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět také drobné opravy související s užíváním prostoru. Za drobné opravy se touto smlouvou považují také veškeré náklady na opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

5. Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují tyto opravy a výměny: oprava vrchní části betonové podlahy (nátěr), opravy jednotlivých částí výplní stavebních otvorů, jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů pro prostor, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. **Podle výše nákladu** se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny ve shora uvedeném věcném vymezení drobných oprav, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,-Kč.
6. Nájemce odstraní veškeré poškození nebo provede opravu závady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, a to ať už tato škoda či závada byla způsobena nájemcem, či jeho zákazníky nebo osobami, které se v prostoru zdržovaly na základě jeho práva (zejména spolupracující osoby, osoby jednající za nájemce, zaměstnanci). Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad nájemce v případě, že tak nájemce neučiní na výzvu pronajímatele.
7. Pokud nájemce nebo osoby s ním využívající pronajatý prostor užívá/užívají prostor způsobem uvedeným v ust. 2228 Obč.Z. má pronajímatel za dodržení podmínek tohoto zákonného ustanovení právo vypovědět nájem prostor bez výpovědní doby.
8. Jakékoliv změny na prostoru nebo společných částech domu, jdoucí nad rámec běžné údržby a oprav, jakož i stavební úpravy prostoru, smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat uvedení prostoru do původního stavu.
9. Nájemce se zavazuje sám na svůj náklad zajistit také nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných elektrických spotřebičů (popř. plynových) a udržovat stav spotřebičů v řádném stavu. Nezajistí-li toto nájemce, je pronajímatel oprávněn zajistit tyto revize na náklad nájemce. Za tímto účelem se nájemce zavazuje pronajímatele či jím pověřenou osobu vpustit do prostoru a umožnit prohlídku spotřebičů. V případě zjištění závady na spotřebiči, zavazuje se nájemce zajistit odstranění této závady nebo výměnu spotřebiče a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od takového zjištění. Poruší-li nájemce některou z povinností uvedených v tomto odstavci, jedná se o vážný důvod podle ust. § 2312 Obč.Z., pro který je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době.
10. Nájemce je v případě potřeby oprávněn na budovu (prostor), umístit v přiměřeném rozsahu štíty nebo návěštní znamení, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

IV.

Nájemné a ostatní platby

1. Obvyklé nájemné činí dle Pravidel rady Města č. 3/2019 o stanovení diferencovaných sazeb nájemného z nebytových prostor v majetku Města Přeštice...860,-Kč/m2/rok (základní sazba).
2. Na výše uvedené nájemné je nájemci poskytnuta sleva dle Pravidel Rady Města č. 3/2019 (dále také jen jako „Pravidla“) o stanovení diferencovaných sazeb nájemného

z nebytových prostor v majetku města Přeštice, a to následovně: dle čl. IV Pravidel se základní sazba nájemného snižuje o 86,-Kč/m²/rok a dále se takto vypočtená sazba násobí dle čl. V písm. i) Pravidel se výsledná sazba násobí koef. 0,7.

3. **Roční nájemné tedy činí celkem 35 217,-Kč a je stanoveno v úrovni bez DPH. Pronajímatel je oprávněn k tomuto nájemnému účtovat DPH v zákonné sazbě.**
4. Pokud se nájemce v průběhu trvání této smlouvy stane plátcem DPH, je pronajímatel oprávněn účtovat DPH k nájemnému uvedenému v bodě 2 tohoto článku smlouvy od okamžiku registrace nájemce jako plátce. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 30ti pracovních dní od své registrace plátce DPH písemně tuto skutečnost. Nájemce se zavazuje bez toho, aniž by bylo třeba změny této smlouvy, hradit nájemné spolu s příslušnou DPH. Pro případ porušení závazku nájemce oznámit pronajímateli svoji registraci k platně DPH, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč.
5. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru a to konkrétně za odvádění odpadních vod a elektrickou energii tyto roční částky záloh: srážky 1 000,-Kč, elektřina 9 000,-Kč. **Zálohy činí celkem 10 000,-Kč.**
6. Smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. výslovně ujednávají oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy a to v případě změny Pravidel Rady města Přeštice upravujících výši nájemného k prostoru, který je předmětem nájmu. Pronajímatel se zavazuje oznámit tuto změnu písemnou formou s tím, že výše nájemného se mění s platností od 1. ledna roku, ve kterém změna vstoupila v platnost.
7. Vzniklý rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení o nové výši nájemného připadajícího na toto období, uhradí nájemce do 30-ti dnů po obdržení písemného oznámení.
8. Nájemné zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto článkem smlouvy se nájemce zavazuje respektovat a hradit bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy.
9. Nájemce si uhradí sám svým nákladem odvoz komunálního odpadu přímo dodavateli této služby a nájemce si zajistí a hradí také další služby spojené s nájmem neuvedené v čl. IV. odst. 5 této smlouvy.
10. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách, a to vždy k 15. 2. , 15. 5. , 15. 8. , 15. 11. za kalendářní čtvrtletí, za které úhrada přísluší, na účet pronajímatele č. 19-829361/0100 vedený u KB Přeštice, v. s. **5530100011**. Pro dodržení lhůty splatnosti je rozhodující den, kdy platba byla připsána na účet pronajímatele.
11. Vyúčtování záloh na služby bude provedeno pronajímatelem 1x ročně a to do 4 kal. měsíců po obdržení vyúčtování od všech dodavatelů služeb za příslušný kalendářní rok. Pokud je nebytový prostor vybaven podružným elektroměrem, vodoměrem nebo kalorimetrem, budou tyto vyúčtovány dle skutečné spotřeby nájemce v poměru naměřených hodnot. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli na základě provedeného vyúčtování cenu energií a médií dle jejich zjištěné spotřeby nájemcem a dle cen dodavatelů těchto služeb v rozhodném období.
12. Pronajímatel je oprávněn měnit v průběhu roku výši záloh na služby spojené s užíváním prostor a to v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši zálohy za služby/službu. Nájemce se zavazuje takto zvýšené respektovat a hradit bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy
13. Zúčtovací období pro plnění spojená s užíváním prostor je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku

14. Vyúčtování za odvádění odpadních vod (srážkové) bude provedeno v poměru pronajímaných ploch.
15. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu za služby spojené s užíváním prostoru ani do splatnosti příštího nájemného nebo zálohy, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem podle ust. 2228 Obč.Z. bez výpovědní doby.

V.

Doba nájmu, předání prostoru

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje **od 1. 10. 2019**. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno **unesením RM č. j. 612/2019 dne 23. 9. 2019**.
2. Ohledně odevzdání prostoru platí analogie ust. § 2292 Obč.Z.. Pro případ provedení změn v prostoru platí při skončení nájmu mezi smluvními stranami režim dle ust. §2220 a §2294 Obč.Z. nebude-li písemně stranami dohodnuto jinak.
3. Bude-li nájemce po skončení nájmu prostor v prodlení s vyklizením a předáním prostor, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním prostor.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran k libovolně zvolenému datu.
2. Nájem zanikne rovněž písemnou výpovědí z důvodů uvedených v této smlouvě. Nájem rovněž zanikne výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v Obč.Z..
3. Smluvní strany sjednávají, že mohou tuto smlouvu vypovědět i v případech uvedených v ust. § 2308 a 2309 Obč.Z. a to za podmínek uvedených v ust. § 2310 Obč.Z.
4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případech a lhůtách sjednaných výslovně v této smlouvě. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
5. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu a to v šestiměsíční výpovědní lhůtě. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
6. Ve všech výše uvedených případech běží výpovědní lhůta od 1. dne měsíce následující po doručení výpovědi. Účastníci smlouvy se mohou po podání a obdržení výpovědi dohodnout písemně na zkrácení výpovědní lhůty.
7. Účastníci této smlouvy sjednali vyloučení aplikace ust. § 2230 Obč.Z. o obnově nájmu .

VII.

Ostatní ujednání, doručování, inflační doložka

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemá sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví, na majetku a pojištění odpovědnosti za finanční újmu způsobené v důsledku užívání prostoru třetími osobami. Pronajímatel tak nájemci doporučuje sjednat toto pojištění odpovědnosti a za účelem sjednání tohoto typu pojištění uděluje nájemci svůj výslovný souhlas k jednání s pojišťovnou a k uzavření pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá v pronajatém prostoru za dodržování bezpečnostních a požárních obecně platných předpisů. Nájemce je povinen vybavit příslušným protipožárním zařízením a bezpečnostním označením prostor tak, jak to vyžadují předpisy pro jeho druh podnikatelské činnosti.

2. Pojištění své provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení je věcí nájemce (pojištění proti živelné pohromě, proti vloupání a krádeži, škodám způsobených třetími osobám apod.).
3. Nájemce se zavazuje k provádění zejména pak zimní údržby příjezdové komunikace pozemku parc. č. 400/24 v k. ú. Přeštice k pronajatému prostoru, který navazuje na ul. Sedláčkova.
4. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit pronajímateli nebo jím sjednané osobě kontrolu stavu prostor, odečet spotřebovaných energií, odstranění havárií a jejich následků v pronajatém prostoru. Před skončením nájemního vztahu v období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu prostoru za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu prostoru.
5. Pro doručování jakýchkoliv písemností z této smlouvy plynoucích platí pro účastníky této smlouvy adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Pro doručování platí podmínky uvedené v ust. § 570 až 573 Obč.Z..
6. Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit nájemné dle této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvním dnem měsíce července (toho kterého roku), a to o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení s tím, že pronajímatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.7. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení nájemného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje prostor převzít od pronajímatele nejdéle do 7-mi pracovních dnů od podpisu nájemní smlouvy. Předání prostor sloužících k podnikání bude provedeno na základě písemného protokolu vyhotoveného při předání prostoru pronajímatelem, nebo jeho zástupcem. Pro případ, že nájemce nebo jeho zástupce nepřevzme na základě písemného předávacího protokolu tento prostor do 14-ti dnů od podpisu této nájemní smlouvy, je sjednána dle ust. § 548 Obč.Z. rozvazovací podmínka účinnosti této smlouvy, tj. smlouva splněním této podmínky zaniká.
8. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
9. Pokud by se jakákoli část nebo ujednání této smlouvy ukázalo či stalo neplatným či neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ostatních ustanovení smlouvy. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení pak nastupuje ustanovení obecně závazného právního předpisu, a pokud by takového předpisu nebylo, řídí se práva a povinnosti smluvních stran účelem, který smluvní strany zjevně zamýšlely dosáhnout.
10. Nájemce je podpisem smlouvy srozuměn se zveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v souladu s vnitřními předpisy pronajímatele, v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a dále v případech předvídaných platným právním řádem.

11. Smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis, který při podpisu této smlouvy přebírá do svého držení.
12. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
13. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy nebudou zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.
14. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
15. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli včetně jejích příloh a že jejích obsahu porozuměli. Účastníci dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Přešticích dne 1. 10. 2019

V Přešticích dne 1. 10. 2019

.....
pronajímatel

.....
nájemce