

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou spolu podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759
DIČ: CZ00296759
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupené ve věcech
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou
- technických: Věrou Hrončokovou, referentkou odboru místního hospodářství
Městského úřadu Jablunkov
tel: +420 558 340 661
e-mail: vera.hroncokova@jablunkov.cz
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

Jan Sadový

(podnikatel nezapsaný v obchodním rejstříku, podnikající na základě živnostenského oprávnění)

identifikační číslo: 87783053
DIČ: CZ8607255470
sídlem: Písek 226, PSČ 739 84
tel: +420 602 539 388
e-mail: pohrebni.sadovy@quick.cz
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 123-200040277/0100

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

Smluvní strany se dohodly takto:

I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a dle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 108, stavba občanského vybavení, jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov.
- 2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je nebytový prostor nacházející se ve třetím nadzemním podlaží (tj. ve druhém poschodí) výše uvedené budovy č.p. 108 na ul. Dukelské v Jablunkově, a sice kancelář o výměře cca 16,70 m² (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel.

II. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do užívání výše specifikovaný předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením ke sjednanému účelu a nájemce se zavazuje za užívání tohoto nebytového prostoru hradit pronajímateli sjednané nájemné.
- 2) Pronajatý nebytový prostor se dává nájemci do nájmu za účelem provozování kanceláře pro výkon jeho podnikatelské činnosti v souladu s jeho živnostenským oprávněním pro předměty podnikání:
 - „Zpracování kamene“,
 - „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“,
 - „Provozování pohřební služby“.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu podle předchozího odstavce.
- 4) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě. K protokolárnímu předání a převzetí nájmu dojde do sedmi dnů od uzavření této smlouvy.

III. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1.134,- Kč/m² ročně bez daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“). Celkové roční nájemné za celý předmět nájmu podle této smlouvy o výměře podlahové plochy 16.70 m² tak činí **18.938,- Kč bez DPH** (slovy: **osmnáct-tisíc-devět-set-třicet-osm-korun-českých**).
- 2) Jelikož jsou obě smluvní strany plátcí DPH a předmět nájmu podle této smlouvy se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské (tj. ekonomické) činnosti, pronajímatel se v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (dále jen „zákon o DPH“), rozhodl, že ke sjednanému nájemnému podle předchozího odstavce bude nájemci účtovat také DPH v zákonné výši.
- 3) S ohledem na platnou sazbu DPH ke dni uzavření této smlouvy tak bude pronajímatel účtovat nájemci roční nájemné ve výši **22.915,- Kč včetně 21 % DPH** (slovy: **dvacet-dva-tisíc-devět-set-patnáct-korun-českých**). V případě změny sazby DPH stanovené zákonem o DPH nebo jiným právním předpisem bude od účinnosti takové změny pronajímatel účtovat nájemci ke sjednanému nájemnému DPH vždy v aktuální výši podle platných právních předpisů.
- 4) Takto sjednané nájemné bude nájemce hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek splatných vždy předem nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, přičemž splátky nájemného za měsíce leden až listopad budou vždy ve výši **1.909,50 Kč** (slovy: **jeden-tisíc-devět-set-devět-korun-českých-a-padesát-haléřů**) měsíčně a splátka nájemného za prosinec bude vždy ve výši **1.910,50 Kč** (slovy: **jeden-tisíc-devět-set-deset-korun-českých-a-padesát-haléřů**). V případě změny sazby DPH je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednané nájemné v přiměřeně upravených měsíčních splátkách.
- 5) Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemce jako variabilní symbol uvádět své identifikační číslo.
- 6) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.
- 7) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje rokem 2020 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

8) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 1.1.2020 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2019. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

9) Pro případ prodloužení nájmu se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části nebo pro případ prodloužení nájmu se zaplacením úhrad za služby spojené s nájmem je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

IV.

Služby spojené s nájmem

1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude pro nájemce na jeho náklady zajišťovat dodávku následujících služeb spojených s nájmem (dále jen „**služby spojené s nájmem**“), a sice:

- dodávku elektrické energie,
- vytápění,
- dodávku pitné vody,
- dodávku teplé užitkové vody.

2) Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady.

3) Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby spojené s nájmem uvedené v článku IV. odst. 1 této smlouvy bude nájemce hradit pronajímateli nejméně jednou ročně na základě vyúčtování těchto energií předloženého pronajímatelem, a to podle údajů zjištěných z odečtů těchto médií (tj. z vodoměru či elektroměru a v případě tepla podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu k velikosti podlahové plochy všech vytápěných prostor v předmětné budově).

4) Náklady na služby spojené s nájmem podle předchozího odstavce jsou splatné vždy nejpozději **do 15 dnů** od doručení jejich písemného vyúčtování, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Při všech platbách podle této smlouvy je nájemce povinen uvádět jako variabilní symbol své identifikační číslo.

V.

Vznik, doba trvání a ukončení nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou **od 01.12.2019**, přičemž obě smluvní strany mohou nájem vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu formou písemné výpovědi.

- 2) Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud:
- nájemce bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením měsíční splátky sjednaného nájemného nebo její části;
 - nájemce bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením řádně vyúčtovaných nákladů na služby spojené s nájmem;
 - přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
 - nájemce se podle rozhodnutí insolvenčního soudu octne v úpadku.
- 4) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.
- 5) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 6) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7) V případě prodlení nájemce s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 8) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemci na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo nákladů na služby spojené s nájmem, jakož i na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemce předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu.
- 9) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

VI.

Další práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a řádnou údržbu.
- 2) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 108 na ul. Dukelské v Jablunkově, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určené pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.
- 3) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.
- 4) V případě prodlení nájmu se splněním povinností podle předchozího odstavce této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájmu se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 5) Jakékoliv jiné stavební úpravy, opravy a rekonstrukce ani jiné změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.
- 6) Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu, úklid a opravy pronajatého prostoru po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem, použijí přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu zvyšují na částku **500 Kč/m²**.
- 8) Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

9) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

VII.

Doložky podle zákona o obcích

1) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své schůzi konané dne2019 svým usnesením č./.....

2) Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 01.10.2019 do 17.10.2019.

VIII.

Účinnost smlouvy a registr smluv

1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).

2) Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však ještě přede dnem vzniku nájmu sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

IX.

Společná a závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

2) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

3) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu a ustanoveními § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

4) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne2019

V Písku dne2019

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Jiří Hamrozi
starosta Města Jablunkova

Jan Sadový

Luboš Čmiel
místostarosta Města Jablunkova