

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 10/2019

1. **Město Slavkov u Brna**, se sídlem Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna, IČ: 00292311, za které jedná starosta města Bc. Michal Boudný, jako pronajímatel, (dále jen **pronajímatel**), a
2. **Bc. Tomáš Kučera**, bytem Zlatá Hora 1370, Slavkov u Brna, PSČ 684 01, IČ: 74456491, na straně druhé jako nájemce, (dále jen **nájemce**),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 727 na pozemcích p.č. 625/1, 625/3, 625/4 v k.ú Slavkov u Brna (dále jen budova).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou v budově k užívání nebytové prostory (dále jen pronajaté prostory):
 - a) kancelář č. 214b ve II. NP budovy o výměře 28,30 m²
3. Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1..
4. Pronajaté prostory převzal nájemce včetně klíčů od hlavního vchodu do budovy a od pronajatých prostor dne 31.10.2019.

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem jako kanceláře pro jeho podnikatelskou činnost podle předmětu podnikání - fotoateliér.

III.

Nájemné

1. Nájemné činí podle dohody smluvních stran:
1.000,- Kč/m²/rok za místnost ř uvedenou v čl. I. odst. 2 písm. a)
2. Celkové **roční nájemné** za užívání pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy činí **28.300,- Kč**.
3. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné v měsíčních splátkách vždy ve výši 1/12 ročního nájemného vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 9013890277/0100, variabilní symbol 8392039300, nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu Slavkov u Brna.
4. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
5. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že město může zvýšit (valorizovat) nájemné a to každoročně o procenta inflace (tzn. o celou inflaci), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok, předcházejícímu roku, v němž město využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí sdělení pronajímatele. V případě, že město neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem či jeho nástupcem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok městu zanikl.
6. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na elektrickou energii spotřebovanou v budově podle poměru podlahové plochy prostor, které má pronajaty, k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na vodné a stočné a likvidaci odpadů v poměru podle počtu osob užívajících jím pronajaté prostory k počtu osob užívajících veškeré pronajaté prostory v budově. Náklady na teplo budou hrazeny dle EITN. Vyúčtování bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, nejpozději však do března následujícího roku.
7. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně poměrnou část nákladů na srážkové vody, správu, úklid a údržbu společných prostor v poměru podle podlahové plochy prostor, které má pronajaty, k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově. Tyto náklady bude nájemce pronajímateli hradit zpětně vždy za předcházející kalendářní rok na základě faktury, kterou mu pronajímatel vystaví nejpozději do konce března následujícího roku.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. **Nájem se sjednává od 1.11.2019** na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět nájem i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.
5. Pro případ, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním pronajatých prostor si smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v týdenní výpovědní lhůtě, která začíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi nájemci.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
 - b) jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
 - c) nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, v pochybnostech o jejich rozsahu si smluvní strany sjednávají, že se přiměřeně použije vymezení drobných oprav bytu a běžné údržby bytu podle §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to i v případě, že by byl tento právní předpis zrušen,
 - e) provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontroly a revize vyžadované obecně závaznými právními předpisy (zejména elektrická a vyhrazená technická zařízení) a doklady o těchto kontrolách a revizích předkládat pronajímateli,
 - f) v pronajatých prostorách dodržovat pravidla a provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence a všech předpisů a norem vztahujících se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývajících z případného postavení nájemce jako zaměstnavatele,
 - g) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla
 - h) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor,
 - i) v případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
 - j) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
 - k) osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy,
 - l) sdělit pronajímateli do jednoho týdne od začátku nájmu počet osob, které užívají jím pronajaté prostory a následně vždy bezodkladně změnu jejich počtu a datum, od něhož ke změně došlo,
 - m) při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově
 - n) ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy umístit informační (reklamní) tabule pouze po předchozím schválení jejich počtu, provedení a lokalizace pronajímatelem,
 - o) dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývající z postavení nájemce jako zaměstnavatele
 - p) dodržovat Provozní řád, kterým je pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy shodná pro všechny nájemce nebytových prostor v budově, zejména evidenci přítomnosti v budově, dobu zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacími zařízeními a vztah k hlídací službě; s tímto Provozním řádem však musí být nájemce seznámen a Provozní řád musí být trvale přístupný ve společných prostorách budovy.
2. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1 písm. a), g), j), k), m) a p) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
3. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1. písm. b), c), e), f), l) a n) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
4. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zpřístupnit nájemci ke kontrole podklady pro výpočet nájemcem zaplacených plateb, zejména mu sdělit celkovou plochu pronajatých prostor, plochu prostor užívanou jednotlivými ostatními nájemci v budově a počty osob, které u jednotlivých nájemců tyto prostory užívají; současně bere nájemce na vědomí, že tyto informace ve vztahu k němu je pronajímatel oprávněn sdělit ke stejnému účelu i ostatním nájemcům nebytových prostor v budově,
 - b) za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách, mimo jiné i umožnit přístup do budovy i návštěvám a klientům nájemce,

- c) umožnit nájemci umístit v prostoru hlavního vchodu označení provozovny podle zvláštního předpisu, přitom je však oprávněn stanovit maximální velikost tohoto označení,
- d) v přiměřené lhůtě nájemce seznámit s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v budově; z toho plynoucí omezení nájemce v užívání pronajatých prostor mu nahradit poskytnutím náhradních prostor nebo přiměřenou slevou z nájemného,
- e) po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemci veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy,

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli do jednoho týdne od podpisu této smlouvy **jistotu ve výši tříměsíčního nájemného** na zajištění úhrad splatných závazků nájemce vůči pronajímateli či dluhů nájemcem písemně uznaných, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatých prostor, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor. Pokud pronajímatel jistotu k úhradě použije, je povinen to nájemci neprodleně oznámit a nájemce se v tom případě zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od čerpání jistoty pronajímatelem složit pronajímateli takovou finanční částku, kterou se kauce doplní na původní výši. Nesplnění tohoto závazku je podle dohody smluvních stran důvodem pro odstoupení pronajímatele od této smlouvy.
2. Nevyčerpanou část jistoty vrátí pronajímatel nájemci při skončení nájmu do jednoho měsíce od vyklizení a předání pronajatých prostor.
3. V případě nutnosti stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
4. Smluvní strany se dohodly, že je-li nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby v prodlení déle než třicet dnů, je pronajímatel oprávněn zveřejnit jméno, adresu a výši dluhu nájemce na úřední desce městského úřadu, informačních vývěskách města, popřípadě i v místním tisku, to však nejdéle do zaplacení dluhu. Nájemce se zveřejněním těchto údajů o své osobě výše uvedeným způsobem výslovně souhlasí.
5. Při odstoupení pronajímatele od smlouvy se lhůta pro vyklizení pronajatých prostor sjednává na jeden týden ode dne doručení oznámení o odstoupení nájemci.
6. Pro případ prodlení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli vyklizené prostory ve lhůtě podle této smlouvy, zavazuje se mu zaplatit, smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč.
7. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě podle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel tak učinit za nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i překonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je však povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věcí jdou k tíži nájemce.
8. Pro účely vzájemného doručování všech písemností dle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že tyto považují za doručené třetím dnem po jejich odeslání a to v případě, že bude písemnost zaslána jako doporučená zásilka.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty sjednané dle této smlouvy se nezapočítávají na náhradu škody, vzniklé z důvodu porušení povinností, pro něž byla možnost smluvní pokuty sjednána s tím, že odstoupením od smlouvy nezaniká povinnost jejich platby.
2. Nájemce prohlašuje, že jsou mu k datu účinnosti této smlouvy známy provozní podmínky včetně provozních podmínek objektu a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně bezpečnosti a zdraví při práci.
3. Uzavření této smlouvy schválila rada města Slavkov u Brna usnesením k bodu č. 663 na své 37. schůzi dne 21.10.2019 po řádném zveřejnění záměru v době od 30.9.2019 do 14.10.2019. Město proto podle § 41 z.č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.
4. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
5. Tato smlouva nahrazuje okamžikem své účinnosti veškeré dohody a smlouvy, ať už písemné nebo ústní, v minulosti uzavřené mezi smluvními stranami, které se týkají prostor pronajímaných touto smlouvou.
6. **Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.11.2019.**
7. a platností dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.

9. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu.
10. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

Ve Slavkově u Brna dne.....

za pronajímatele:

za nájemce:

Bc. Michal Boudný

starosta
města Slavkov u Brna

Bc. Tomáš Kučera