2016-00592

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu
s ustanoveními § 2201 a násl. občanského zákoníku
mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel :	**město Strakonice**
se sídlem:	Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice
zastoupené:	**Mgr. Břetislavem Hrdličkou, starostou**
IČ:	00 25 18 10
DIČ:	CZ00251810
bank. spojení:	ČSOB a.s., Strakonice
číslo účtu:	1768038/0300
variabilní symbol:	9132000364

a

Nájemce :	**Pavel Švec**
se sídlem:	Prof. Skupy 856, Strakonice I, 386 01 Strakonice
IČ:	76162435
DIČ:	CZ8705011788

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

v tomto znění :

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem: nemovité věci – pozemku parc.č. st. 15/8, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 140, v části obce Strakonice II, (dále i jen „Přádelna"), vše v kat. území Nové Strakonice.

Předmětem nájmu jsou prostory, které se nachází v budově Přádelny, konktrétně se jedná o prostory v I. nadz. podl. o výměře 129 m^2 sousedící s prostorem bývalé přádelny, přesné umístění prostor je vyznačeno v grafické příloze, která je připojena k této smlouvě (dále jen „předmět nájmu").

Nájemce je dále oprávněn po dobu nájmu užívat společně s dalšími nájemci či uživateli Přádelny - přístupové chodby k předmětu nájmu a WC v administrativní budově.

2. Po splnění podmínek stanovených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, pronajímatel přenechává za úplatu nájemci předmět nájmu, aby ho ve stanovené době užíval a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit sjednané nájemné.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem podnikání – zřízení a provozování zámečnické dílny.

4. Nájemce si je plně vědom stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, prohlašuje, že vyhovuje jeho záměrům, a v tomto stavu jej přebírá. Zejména nájemce výslovně prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že prostor, který je předmětem nájmu není vytápěn a není stavebně oddělen od ostatních prostorů v objektu. Toto oddělení si nájemce zajistí sám za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

II.

Doba nájmu

1. Tento nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou.

Tuto smlouvu je možné vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, jež začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi. V případě, že je ze strany pronajímatele dávána výpověď z důvodu neplacení nájemného, činí výpovědní doba 1 měsíc.

2. Nájemní poměr touto smlouvou založený je možné ukončit dohodou smluvních stran.

III.

Nájemné

l. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 500,- Kč/m^2/rok vč. DPH, tj. 64.500,- Kč ročně vč. DPH (tzn. 53.306,- Kč/ročně bez DPH) + náklady na služby spojené s nájmem dle článku III. odst. 4 této smlouvy.

2. Inflační doložka

a) Vždy s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku, bude uplatňována nová výše nájemného s ohledem na míru inflace za předcházející rok (za míru inflace je považována míra inflace měřená indexem růstu spotřebitelských cen vyhlašovaná Českým statistickým úřadem, v případě, že by tento index přestal být zveřejňován, použije se nejbližší podobný index odrážející inflační nárůst), kdy nová výše nájemného se stanoví dle následujícího vzorce:

$$Nn = Np + \frac{Np \times 365 \times Ik}{36\,500}$$

- Nn ..... nová výše nájemného /v Kč/
- Np ..... výše nájemného za předcházející rok /v Kč/
- Ik ..... inflační koeficient /v %/

b) Pronajímatel je oprávněn uplatnit inflační koeficient i v nižší, než ČSÚ vyhlášené výši.

c) Pronajímatel vypočte novou výši nájemného za příslušný kalendářní rok dle shora uvedeného vzorce a písemně ji sdělí nájemci. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli rozdíl mezi stávající výší nájemného a novou výší nájemného za období od 1.1. nejpozději do 60 dnů ode dne písemného sdělení pronajímatele.

d) V případě, že se pronajímatel rozhodne nevyužít svého práva na zvýšení nájemného za příslušný kalendářní rok, případně nevyužít tohoto práva v plném rozsahu (inflační koeficient uplatní v nižší než ČSÚ vyhlášené výši), oznámí toto své rozhodnutí nájemci ve lhůtě do 30. června příslušného kalendářního roku.

Dojde-li ke vzniku přeplatku na nájemném způsobenému úhradou nové výše nájemného následným rozhodnutím pronajímatele o neuplatnění práva na zvýšení nájemného za příslušný rok, popř. nevyužití tohoto práva v plném rozsahu, vrátí pronajímatel takto vzniklý přeplatek nájemci nejpozději do 15. července příslušného kalendářního roku.

Nájemné z nebytových prostor je nájemce povinen platit předem 1x měsíčně na základě faktury vystavené městem Strakonice nejpozději do 5. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na níže uvedený účet pronajímatele.

Město Strakonice - bank. spojení: ČSOB a.s., pobočka Strakonice, číslo účtu:1768038/0300. Variabilní symbol je uvedený výše. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne vystavení. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

Nájemné na část měsíce prosinec 2016 ve výši 2.913,- Kč bez DPH, tj. 3.525,- Kč vč. DPH, bude uhrazeno na účet pronajímatele do 14 dnů od podpisu této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení podle vl. naříz. 351/2013 Sb. v platném znění.

4. K nájemnému dle bodu III., je nájemce povinen platit náklady na služby spojené s nájmem, a to následujícím způsobem:

- paušální částka na spotřebu vody ve výši 200,- Kč/měsíčně

- záloha na spotřebu el. energie ve výši 1.000,- Kč/měsíčně

(pronajímatel zajistí zásuvkové napojení el. energie a osvětlení pronajatých prostorů, které bude osazeno podružným měřením)
na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy k 15. dni následujícího měsíce za měsíc uplynulý. Za měsíc prosinec 2016 budou uhrazeny paušální částka i záloha na služby v plné výši.

Výši plateb za ceny služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně každoročně v průběhu roku zvyšovat na základě zvýšení cen od primárních dodavatelů, příp. na základě zvýšené spotřeby. Zvýšení částek pronajímatel oznámí nájemci písemně. Nebude-li nájemce toto navýšení respektovat, je to považováno za podstatné porušení smlouvy.
Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30.4. a ve lhůtě do 31.8. bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje :

a) předat předmět nájmu nájemci a zaznamenat stav, v němž předmět nájmu předal,

b) zajistit zásuvkové napojení el. energie a osvětlení pronajatých prostorů, které bude osazeno podružným měřením.

2. Nájemce se zavazuje :

a) využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel a nepronajmout ho bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě,

b) dodržovat právní předpisy na úseku požární ochrany v prostoru, který je předmětem nájmu, osobou zodpovědnou za dodržování předpisů dle této smlouvy je pan Pavel Švec,

c) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup k předmětu nájmu,

d) zajišťovat údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady,

e) veškeré změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele, v případě porušení této povinnosti (provedení změn a úprav předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každé porušení.

Pronajímatel souhlasí, že nájemce si zajistí na své náklady stavební oddělení předmětu nájmu od ostatních prostorů v objektu ovšem s tím, že způsob oddělení prostorů a případné jakékoli další změny s tím související bude nájemce konzultovat s investičním technikem města (provedení úprav bude respektovat požadavky a připomínky investičního technika města).

Před ukončením nájemního vztahu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Za každé neodstranění změn a úprav předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každé porušení.

Případné provedené úpravy, které nebudou při skončení nájmu odstraňovány, nebudou žádným způsobem nájemci kompenzovány, a to ani pokud těmito úpravami dojde ke zhodnocení předmětu nájmu.

g) předat předmět nájmu pronajímateli po skončení nájmu ve stavu obvyklém běžnému opotřebení; v případě porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Smluvní pokuty jsou splatné do 15 dnů, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru doručena nájemci. Povinností zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne.

3. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o změně své adresy uvedené ve smlouvě. Nebude-li takováto (i opakovaná) změna neprodleně písemně oznámena druhé smluvní straně, budou veškeré písemnosti související se smluvním vztahem doručovány na původní adresu uvedenou ve smlouvě, popř. jinou naposledy uvedenou adresu. V případě, že bude i druhý pokus o doručení na poslední známou adresu bezvýsledný, má se za to, že bylo doručeno třetího dne následujícího pro vrácení zásilky jako nedoručitelné zpět odesílateli.

4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Strakonice, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za své obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Nájemce tímto výslovně souhlasí i s uveřejněním smlouvy ve veřejném registru smluv (v informačním systému zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb.), a to i v případě, pokud by se nejednalo o povinně zveřejňovanou smlouvu.

V.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Město Strakonice prohlašuje, že:

-záměr pronajmout nemovitost ve vlastnictví města Strakonice specifikovanou v čl. I. odst. 1., která je předmětem této smlouvy, byl před projednáním v příslušných orgánech města na základě usnesení Rady města č. 2697/2016 ze dne 26.10.2016 zveřejněn po dobu minimálně 15 dnů vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Strakonice (od 4.11.2016 do 21.11.2016)

- nájem dle této smlouvy byl schválen Radou města Strakonice pod usnesením č. 2817/2016 (65/1) ze dne 30.11.2016

K potvrzení shora uvedených skutečností připojuje svůj podpis starosta (místostarosta) města Strakonice.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V otázkách výslovně smlouvou neupravených se tento vztah řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů.

2. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky ke smlouvě.

3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 paré a nájemce 1 paré.

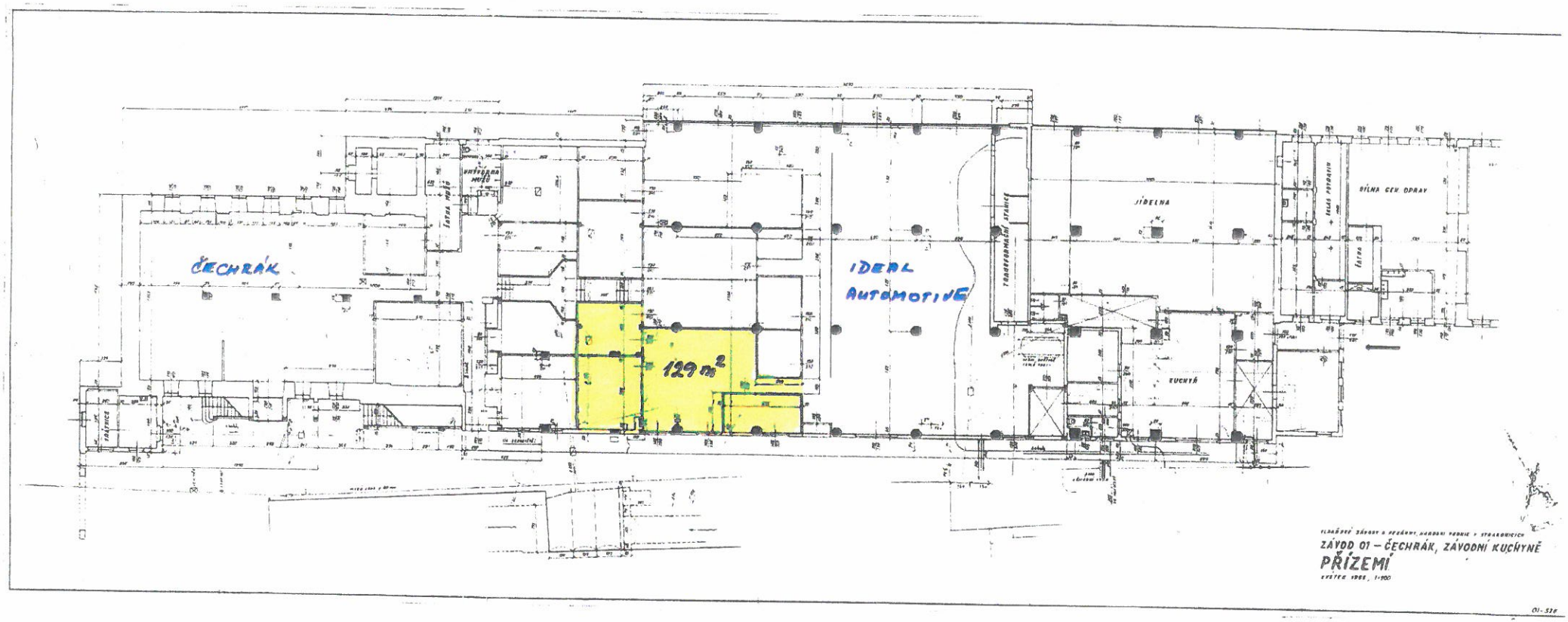
4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána tísni ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Strakonicích dne 12.12.2016

Ve Strakonicích dne 12.12.2016

.....
pronajímatel

MĚSTO 33
Strakonice

.....
nájemce

Příloha č. 1
mapa se zákresem umístění předmětného nebytového prostoru