

Nájemní smlouva
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Město Vyškov

se sídlem:	Masarykovo náměstí 108/1, 682 01 Vyškov
zastoupené:	Karlem Jurkou, starostou
IČ:	00292427
DIČ:	CZ00292427
Bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., č.ú.

na straně jedné jako „Pronajímatel“

a

HSD Reality, s.r.o.

se sídlem:	Cukrovarská 480/7, 682 01 Vyškov
zastoupená:	Ing. Michalem Dědkem, jednatelem
IČ:	276 83 761
DIČ:	CZ27683761
Tel:	
E-mail:	
Bankovní spojení:	č.úctu:

na straně druhé jako „Nájemce“

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel má ve svém vlastnictví prostory, nacházející se v budově, objektu občanského vybavení, na ulici Víta Nejedlého č.p. 535 ve Vyškově, který je součástí pozemku parc. č. st. 1378 v k.ú. Dědice u Vyškova, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je v jeho výlučném vlastnictví a že ke dni podpisu této smlouvy vlastnictví nepozbyl.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory o celkové výměře 50 m² umístěné v objektu dle čl. I. této smlouvy a specifikované v článku III. této smlouvy, a to **za účelem jejich využití jako skladovací prostory.**

III.

Cena nájemného a služeb s nájmem spojených, způsob placení nájemného a služeb

Výše nájemného a způsob platby:

Chodba o velikosti 8 m²

Chodba o velikosti 42 m²

Výše nájemného: 220,-Kč/m²/rok

Výše nájemného za užívání nebytových prostor je stanovena smluvně a činí 11.000,- Kč (slovy: jedenáctisíkorunčeských) ročně.

Nájemné bude nájemcem hrazeno pololetně ve výši **5.500,- Kč**, se splatností k 5. dni prvního měsíce příslušného pololetí, na účet pronajímatele č. [REDACTED]

Nájemné za I. pololetí 2020 bude uhrazeno k 31.1.2020.

Nezaplacení nájemného (příp. záloh na služby s nájmem spojených) ve stanovené lhůtě opravňuje pronajímatele k podání výpovědi této nájemní smlouvy nájemci. V takovém případě je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory v dohodnuté lhůtě vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Nájemce je povinen platit nájemné v částce a lhůtě podle této smlouvy. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a, odst. 1, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Způsob plateb za služby s nájmem spojené:

Cena za služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. odběr el. energie a srážková voda činí **3 000,- Kč** ročně a bude placena nájemcem zálohově ve výši **1 500,- Kč** pololetně se splatností k 5. dni prvního měsíce příslušného pololetí, na účet pronajímatele č. [REDACTED]

Platba za služby s nájmem spojené za I. pololetí 2020 bude provedena k 31.1.2020.

Po skončení hospodářského roku bude provedeno konečné vyúčtování dle skutečných nákladů. Nezaplacení zálohy za služby má stejné účinky jako nezaplacení nájemného.

U plateb za služby s nájmem spojených nebude uplatňováno DPH v souladu s § 36 odst. 11, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou 10 let od **1. 1. 2020 do 31. 12. 2024**.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (jedná se zejm. o prodlení s placením nájemného, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu a výpovědní důvody dle § 2309 občanského zákoníku) nebo potřebuje-li předmět

nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce může nájem vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby trvání nájmu taktéž dohodou smluvních stran. Strany smlouvy mohou též od smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných zákonem.
5. Bude-li nájemce užívat pronajaté prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby mu tyto prostory odevzdal, ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
6. Strany smlouvy se dohodly, že použití ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se pro tento smluvní vztah vylučuje.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Užívat předmět nájmu pouze k účelu ujednanému touto smlouvou.
2. Klíče od pronajatých i společných prostor budou nájemci předány v den podpisu smlouvy. Nájemce má právo na vlastní náklady vyměnit vložky zámků u pronajatých prostor, přičemž 1 ks. klíče od každé místnosti budou poté bez zbytečného odkladu předány pronajímateli, který zabezpečí jejich úschovu tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití. Původní vložky zámků a klíče poté nájemce taktéž neprodleně předá pronajímateli. Při skončení nájmu budou vložky zámků u pronajatých prostor ponechány a klíče předány pronajímateli.
3. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele. Umožnit pronajímateli provedení pravidelných prohlídek požárním a revizním technikem.
4. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nedávat pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Strpět kontrolu pronajatých prostor pronajímatelem.
7. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
8. Hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou pronajatých prostor je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
9. Zařízení interiérů budovat na svoje náklady s tím, že po skončení nájmu nebudou předmětem majetkového vypořádání pronajímatelem.
10. Při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory řádně vyklizené pronajímateli a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
11. Pronajímatel souhlasí s případným zřízením telefonního spojení pro nájemce. Náklady na zřízení telefonní přípojky hradí nájemce.
12. Likvidaci odpadu řešit samostatnou smlouvou se společností, zajišťující tuto činnost.
13. Nedodržení ujednaných podmínek je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání pronajatých prostor.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do pronajatých prostor, ani za předměty sloužící k činnosti nájemce.

VII.
Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva a veškerá práva a povinnosti z ní pro smluvní strany vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho stvrzují tuto nájemní smlouvu svými podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 3 stejnopisy.
6. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Město Vyškov. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství.
7. Záměr pronájmu prostor byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 1389-08 na 25. schůzi konané dne 18. 11. 2019. Pronájem konkrétnímu nájemci byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 1482-08 na 27. schůzi konané dne 16. 12. 2019.
8. Přílohy této smlouvy tvoří mimo výše uvedené: předávací protokol, které budou ze strany pronajímatele předány do 1 měsíce ode dne uzavření smlouvy.

Ve Vyškově dne 20. 01. 2020

Ve Vyškově dne 15. 1. 2020

Za pronajímatele:

.....
Karel Jurka
starosta města

Za nájemce:

Ing. Michal Dědek
jednatel společnosti

Drobné opravy prostoru sloužícího k podnikání, náklady spojené s běžnou údržbou prostoru

(1) Za **drobné opravy** prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „prostor“) se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele.

(2) Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, klimatizací, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, radiátorů, elektrokotlů, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se dále za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

(6) **Náklady spojené s běžnou údržbou** prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

