

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Michalem Záchou

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Hana Malátková

IČ 08651817

se sídlem nábr. Dr. E. Beneše 2004/13, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

(dále jako „*nájemce*“)

(dále rovněž jako „*smluvní strany*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako výlučný vlastník pozemku **p.č. 3348 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 463 m² v k.ú. Přerov, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 904 (U Bečvy 1), příslušný k části obce Přerov I-Město.**

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor sloužící podnikání o celkové výměře 80,91 m²**, který se nachází v 2. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z místnosti č. 2.02 – zádveří o výměře 4,45 m², místnosti č. 2.03 – sál o výměře 12,36 m², místnosti č. 2.04 – sál o výměře 28,50 m², místnosti č. 2.05 – výčep o výměře 18,70 m², místnosti č. 2.06 – WC pro zaměstnance o výměře 1,20 m², místnosti č. 2.07 – sklad, šatna o výměře 6,10 m², místnosti č. 2.08 – úklidová komora o výměře 1,20 m², místnosti č. 2.09 – předsín WC muži o výměře 2,10 m², místnosti č. 2.10 – pisoáry o výměře 1,64 m², místnosti č. 2.11 – WC muži o výměře 1,28 m², místnosti č. 2.12 – předsín WC ženy o výměře 2,10 m² a místnosti č. 2.13 – WC ženy o výměře 1,28 m² (hlavní místnosti mají výměru 40,86 m² a vedlejší místnosti mají výměru 40,05 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento prostor sloužící podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. IV. smlouvy.

II. Účel nájmu

(1) Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako kavárny a kanceláře.

(2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že předmět nájmu je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

III. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

(2) Smluvní strany se dohodly, že nájem lze ukončit:

- a) dohodu smluvních stran,
- b) podáním výpovědi dle čl. VII. smlouvy,
- c) podáním výpovědi bez výpovědní doby dle čl. VIII. smlouvy.

IV. Nájemné a způsob jeho úhrady

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **72.900,- Kč/rok** (tj. 1.000,- Kč/m²/rok za nájem hlavních místností a 800,- Kč/m²/rok za nájem vedlejších místností).

(2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli ve výši **6.075,- Kč/měsíc** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000340, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(3) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení stanovené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění nařízení vlády č. 434/2017 Sb.

(4) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj nejpozději do 31.10. běžného roku s platností pro nadcházející kalendářní rok.

V.**Práva a povinnosti smluvních stran**

(1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu na začátku nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol.

(2) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Pronajímatel se zavazuje provést opravy, které budou přesahovat rámec nezbytných oprav.

(4) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(5) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu, který bude vyžadovat přerušení nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(6) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu (např. dodávku elektrické energie, plynu, vodné a stočné, odvoz odpadů) uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb, případně uzavřít s vlastníkem budovy - objektu k bydlení č.p. 904 (U Bečvy 1), příslušného k části obce Přerov I-Město, který je součástí pozemku p.č. 3348 v k.ú. Přerov, samostatnou dohodu o úhradě těchto nákladů.

(7) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že hrozí škoda, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(8) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(9) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jimi prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené

státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize spotřebičů, vypínačů, zásuvek, elektroinstalace a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, anebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,
- zabezpečit na své náklady v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zabezpečovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 29.2.2020,
- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(10) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(11) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu na předmětu nájmu a na terase o výměře 29,40 m², která se nachází v 2. NP budovy uvedené v čl. I. odst. 1 smlouvy.

(12) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 29.2.2020. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

VI.

Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. V. odst. 9 a 12 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

VII. Výpověď

(1) Smluvní strany se dohodly, že každá smluvní strana je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII. Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného nebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. V. odst. 3, 4, 5, 7 a 10 smlouvy, ze strany nájemce, ačkoli byl nájemce na prodlení s placením nájemného nebo porušení povinnosti písemně upozorněn pronajímatelem a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

IX. Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu ke dni ukončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby (soudního exekutora), a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

X. Závěrečná ujednání

(1) Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.

(2) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2020.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

XI. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 16.12. – 31.12.2019 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 30. schůzi konané dne 16.1.2020 usnesením č. 1080/30/7/2020 bod 2.

V Přerově dne 20.1.2020

V Přerově dne 22.1.2020

Michal Zácha
náměstek primátora

Hana Malátková