



S M L O U V A
č. SML/2020/0050/OSM
o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená podle zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník

I. Smluvní strany

Město Šumperk, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 01
IČ: 00303461
DIČ: 00303461
zastoupené Mgr. Tomášem Spurným, starostou
na straně jedné jako pronajímatel
(dále jen „pronajímatel“)

a

KOSMAS s.r.o., se sídlem v Praze, Lublaňská 693/34, PSČ 120 00
IČO: 25710257
DIČ: CZ25710257
na straně druhé jako nájemce
zastoupen [redacted]
(dále jen „nájemce“)

Společně dále je „smluvní strany“

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem
 - jednotky č. 290/5 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, nacházející se v domě č.p. 290 stojícím na pozemku st.p.č. 176/1 v k.ú. Šumperk, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 290 o velikosti 271/5000
 - jednotky č. 290/6 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, nacházející se v domě č.p. 290 stojícím na pozemku st.p.č. 176/1 v k.ú. Šumperk, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 290 o velikosti 3093/10000Nemovitě věci jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk na listu vlastnictví č. 3441 a č. 4883 pro obec a katastrální území Šumperk.
2. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci prostory vymezené jednotky č. 290/5 a 290/6 v budově č.p. 290 na adrese Komenského 2 v Šumperku o celkové podlahové ploše 165,45 m²:
3. Záměr města Šumperka pronajmout výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15. 11. 2019 do 02. 12. 2019 na základě usnesení rady města Šumperka č. 1269/19 ze dne 14. 11. 2019.

4. Pronájem výše uvedeného nemovitého majetku byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města Šumperka č. 1375/19 ze dne 12. 12. 2019.

III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory, uvedené v článku II. této smlouvy, se pronajímají výhradě za účelem provozování knihkupectví, prodej knih, tiskovin, kalendářů, diářů, omalovánek, map, CD, DVD, her, papírenského zboží, doplňkového a dárkového sortimentu, vstupenek a dále výdeje zásilek.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání nebytových prostor bude proveden předávací protokol

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **01. 02. 2020**.
2. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran. Tato dohoda musí obsahovat datum ukončení nájmu a dohodu o vypořádání veškerých vzájemných závazků a pohledávek obou smluvních stran plynoucích z této smlouvy.
4. V případě ukončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vypořádat veškeré své vzájemné závazky a pohledávky plynoucí z této smlouvy do 30-ti dnů ode dne skončení platnosti smlouvy. Odlišně od tohoto ustanovení bude provedeno vyúčtování a následné vypořádání poskytnutých záloh na dodávky energií a služeb spojených s užíváním nebytových prostor za příslušný kalendářní rok, a to v souladu s ustanovením čl. V., odst.5 této smlouvy.
5. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět nájmu bude předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol.
6. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu pronajímateli. Splatnost smluvní pokuty je dohodnuta na 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 363.990,- Kč/rok. K nájemnému bude účtována DPH v platné sazbě dle zákona 235/2004Sb. o dani z přidané hodnoty, která ke dni podpisu smlouvy činí 21%. Roční nájemné celkem včetně DPH činí 440.428,- Kč.

Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 1/12 sjednaného ročního nájemného s DPH na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného jednou ročně pronajímatelem a doručeného nájemci na adresu nájemce. Takto vystavený a nájemci doručený splátkový kalendář tvoří součást této smlouvy. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění pro každou jednotlivou měsíční splátku nájemného se považuje 15. kalendářní den běžného měsíce, za nějž se nájemné platí, který je rovněž datem splatnosti jednotlivých měsíčních splátek.

V případě změny zákonné sazby DPH bude nájemce písemně informován o nové výši celkového nájemného.

2. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2020. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2021, navýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok, a to nejdříve počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byl index úředně oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat.
3. Pronajímatel se dále zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

Energie / služba	Ano / Ne	Roční záloha/Kč
Dodávky tepla popřípadě TUV	Ne	---
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	Ano	6. 000,00
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	Ne	---
Čištění a prohlídky komínů	Ano	600

Zálohy na dodávky energií a služeb budou hrazeny měsíčně ve výši **550,- Kč**. Zálohy dle §36 odst. 13 zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nepodléhají DPH.

4. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné za pronájem předmětu nájmu a měsíční sjednané zálohy na dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo [REDAKCE]
Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.
5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb vždy do 30. 4. následujícího roku po skončení příslušného kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká. Toto ustanovení platí i pro případ ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor bude provedeno následovně:
 - náklady na vodné a stočné podle skutečné spotřeby na patním fakturačním vodoměru
 - náklady na dešťovou vodu podle m² pronajatých ploch
 - náklady na čištění a prohlídky komínů podle počtu využívaných vyústění do komínůPři vyúčtování bude uplatněn postup dle §36 odst. 13 zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb, dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro jejich výši, zejména v případě legislativních změn, změn cen od jednotlivých dodavatelů těchto energií a služeb, nebo pokud vznikne nedoplatek při zúčtování záloh za daný rok. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

7. Ostatní dodávky energií a služeb souvisejících s užíváním pronajatého majetku, je nájemce povinen hradit na svůj náklad přímo jednotlivým dodavatelům.

VI. Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání nikomu dalšímu, a to ani částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenechá-li nájemce nebytové prostory do podnájem v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

VII. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě.

Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen:

1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
2. Provádět běžnou údržbu, malování, úklid pronajatých nebytových prostor. Úklid a údržbu chodníku přiléhajícího k pronajatým nebytovým prostorám včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.) bude nájemce provádět v otevírací době prodejny, nacházející se v předmětu nájmu.
3. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s drobnými opravami a předmětu nájmu až do výše **40.000,-Kč** za jeden případ opravy, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Běžnou údržbu provádí nájemce na svůj náklad bez omezení.
4. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s živnostenským odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí. Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby sloužící pro odpad z bytů v domě ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním nebytových prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen:
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí staveb jemu pronajatých nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad do výše limitu uvedeného v odstavci 3. tohoto článku
 - zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých nebytových prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasících přístrojů nebo jiných hasících zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize zařízení, která používá ke své činnosti včetně odstranění závad
6. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
7. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.

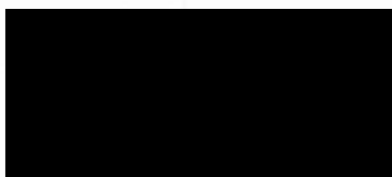
10. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce pronajímateli do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy. Pronajímatel neručí za věci vnesené do nebytového prostoru nájemcem.
11. Nájemce odpovídá za škody na výkladcích a je povinen nést náklady spojené se škodou.

VIII. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně dalších právních předpisů.
2. Účastníci nájemní smlouvy prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrdzují svými podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dle zákona č. 340/2016 Sb., o registru smluv dnem uveřejnění v registru smluv.

V Šumperku dne: 28. 01. 2020

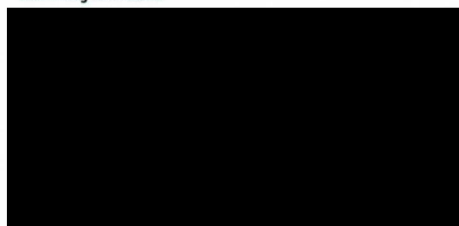
za pronajímatele:



Mgr. Tomáš Spurný, starosta



za nájemce:



KOSMAS s.r.o.
Lublaňská 693/34, 120 00 Praha 2
IČ: 25710257 DIČ: CZ25710257
pobočka Za Halami 877
252 62 Horoměřice

Vyřizuje: Odbor MJP, oddělení domovního majetku

