

S M L O U V A
o nájmu prostor sloužících podnikání

kteřou dle § 2302 a násl.zákona č.89/2012 Sb. Občanský zákoník uzavřely

- 1. Město Uherské Hradiště**, se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 19, PSČ 686 01, IČ 00291471, DIČ CZ00291471, zastoupené Ing. Stanislavem Blahou-starostou
jako pronajímatel, dále jen pronajímatel

a

- 2. Bc. Josef Řezníček**, nar. 6.8.1985, trvale bytem: VI.Perutky č.1265, 686 05, Uherské Hradiště
Ing.Lucie Řezníčková, nar. 25.6.1985, trvale bytem: VI.Perutky č.1265, 686 05, Uherské Hradiště
jako nájemce, dále jen nájemce

t a k t o :

I.Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Uherské Hradiště a v k.ú. Uherské Hradiště a to budovy č.p.123, která je součástí pozemku p.č. st.145 a pozemku p.č. st. 146/3, nacházející se v Uherském Hradišti, Mariánské náměstí. Smluvní strany se dohodly, že budovu citovanou v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budova.

V budově se v I.NP nachází prostory sloužící podnikání č.105 o výměře 54,39 m², č.106 o výměře 99,68 m², č.107 o výměře 1,65 a 1,33 m², č.108 o výměře 2,92 m², č.109 o výměře 1,30 m², č.110 o výměře 1,61 m², č.111 o výměře 1,66 m², č.112 o výměře 2,79 m², č.113 o výměře 2,57 m², č.114 o výměře 6,72 m², č.115 o výměře 1,21 m², č.116 o výměře 1,45 m² a č.117 o výměře 3,42 m², celková výměra pronajímaných prostor dle této smlouvy tedy činí 182,70 m², bližší specifikace těchto výše citovaných prostor sloužících podnikání tvoří přílohu č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že prostory sloužící podnikání uvedené v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako prostory sloužící podnikání.

Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání osobní prohlídkou a prohlašuje, že prostory sloužící podnikání jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy.

II. Doba nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání v I.NP budovy č.123, Mariánské náměstí, Uherské Hradiště, která je součástí st.p.č.145 a st. p.č.146/3 v k.ú. Uherské Hradiště a nájemce prostory sloužící podnikání dle specifikace uvedené v příloze č.1 k této Nájemní smlouvě do nájmu přijímá.

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u** s tříměsíční výpovědní lhůtou, počínaje dnem oboustranného podpisu smlouvy smluvními stranami (platnost smlouvy) a s účinností ode dne uveřejnění smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.

III. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání k účelu jeho předmětu podnikání s tím, že prostory sloužící podnikání budou užívány v souladu s jejich stavebně technickým určením. Smluvní strany konstatují, že předmětem podnikání nájemce v prostorách sloužících podnikání je **provozování výstavní a prodejní galerie uměleckých děl**.

IV. Nájemné

Výše nájemného za nájem výše specifikovaných prostor sloužících podnikání za kalendářní rok byla stanovena dohodou smluvních stran na částku **240 000,-Kč**.

Stane-li se nájemce po dobu platnosti nájemní smlouvy plátcem DPH, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH, nájemné za nájem prostor sloužících podnikání se zvýší o aktuální sazbu DPH ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH.

Nájemné za nájem prostor sloužících podnikání za kalendářní měsíc činí **20 000,- Kč**. Výše nájemného bude splatné na účet č.ú. 19-1543078319/0800 nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, v.s. **9220160488**, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce.

Smluvní strany se dohodly a nájemce se dle této dohody zavazuje uhradit nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy společně s první platbou nájemného i kauci odpovídající trojnásobku shora dohodnutého měsíčního nájemného (to znamená částku ve výši 60 000,-Kč bez DPH), která bude zajišťovat zejména povinnost nájemce řádně hradit nájemné; nedodržení této povinnosti je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy, kdy se tato ruší od jejího počátku. **Úhradu sjednané kauce ve výši 60 000,-Kč bez DPH je nutné uhradit společně s první platbou nájemného na účet města č.6015-1543078319/0800, v.s. 9220160488.**

Kauci je pronajímatel oprávněn použit k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, resp. pro účely nutných oprav na předmětu nájmu, **kteřá vznikla zaviněným jednáním nájemce po dobu, kdy předmět nájmu užíval**. Pronajímatel se zároveň zavazuje bez zbytečného odkladu po provedení těchto nutných oprav, prokázat nájemci použití kauce k výše uvedenému účelu, a to předložením faktury za tyto provedené nutné opravy. O použití části kauce pronajímatelem na výše uvedené účely je pronajímatel povinen nájemce písemně na tuto skutečnost upozornit a zároveň vyzvat nájemce k doplnění kauce do původní stanovené výše v termínu do 30 dnů od doručení takovéto výzvy. Nedodržení tohoto ustanovení je důvodem k odstoupení od smlouvy.

Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode dne odevzdání předmětu nájmu pronajímateli.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně (od 1.1. každého roku) upravováno koeficientem růstu nájemného o roční míru inflace v předcházejícím roce, a to tak, že základem bude nájemné, které nájemce platil v předchozím kalendářním roce a bude připočtena inflační složka, která činí 100% míry inflace v České republice vyhlášené pro předchozí kalendářní rok příslušným statistickým orgánem ČR.

V. Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno

Smluvní strany se dohodly, že nájemce zabezpečí řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno sjednáním samostatné smlouvy o způsobu úhrad za služby spojených s užíváním pronajatých prostor s pověřeným správcem výše uvedené budovy, Slováckým divadlem Uherské Hradiště, příspěvková organizace.

VI. Podmínky plnění

Nájemce je oprávněn přenechat prostor sloužících podnikání do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatých prostor pouze po udělení písemného souhlasu pronajímatele

Nájemce je povinen užívat prostory sloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním citované povinnosti vznikla.

Pronajímatel je povinen udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat prostory sloužící podnikání ve smyslu ustanovení zákona o požární ochraně, dodržovat obecně závazné hygienické předpisy a dodržovat zákon o odpadech.

Nájemce bere na vědomí, že je povinen si smluvně zajistit odvoz odpadu, pokud toto vyžaduje obecně závazný právní předpis.

Drobné opravy v prostorách sloužících podnikání související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

Za drobné opravy se považují opravy v prostorách sloužících podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor sloužících podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují 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.

Náklady spojené s běžnou údržbou prostor sloužících podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostor sloužících podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostor sloužících podnikání. 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.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostor sloužících podnikání, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil v budově sám nebo ti, kdo s ním prostory sloužící podnikání užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do prostor sloužících podnikání.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě jakéhokoliv zhodnocení předmětu nájmu nákladem nájemce při jeho skončení bude řešeno finanční vyrovnání dle míry jeho zhodnocení formou dodatku k této nájemní smlouvě.

VII. Ukončení nájmu

Nájem končí zejména :

1. Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.
2. Výpovědí- ve věci výpovědi Nájemní smlouvy se smluvní strany řídí ustanovením § 2314 zákona č.89/2012 Sb. Občanský zákoník.
3. Odstoupením od smlouvy.

Nájemce odevzdá prostory sloužící podnikání pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostory sloužící podnikání jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostor sloužících podnikání a v jejich užívání.

Nájemce odevzdá prostory sloužící podnikání celé vymalovány na bílo a ve stavu, v jakém byly v době, kdy tyto převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Nájemce při skončení nájmu uvede prostory sloužící podnikání do stavu, odpovídajícímu dalšímu bezproblémovému užívání pronajatých prostor, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

Nájemce odstraní v prostorách sloužících podnikání změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor sloužících podnikání, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Při odevzdání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor sloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

VIII. Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v plat. znění

Pronajímatel, v souladu s § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 630/40/RM/2016/Veřejný ze dne 12.7.2016. Záměr byl zveřejněn v zákonné lhůtě od 6.4.2016 do 22.4.2016, v téže době byl záměr rovněž zveřejněn i způsobem umožňující dálkový přístup na elektronické úřední desce města Uherské Hradiště.

Doložka – „povinnost uveřejnění smlouvy“:

Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva a případně i její budoucí dodatky mohou být pronajímatelem uveřejněny ve smyslu 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), neboť pronajímatel je mj. povinným subjektem dle citovaného zákona. Pro tyto případy je nájemce povinen pronajímatele písemně upozornit na případné obchodní tajemství a jiné chráněné údaje vyplývající z této smlouvy, případně i jejich budoucích dodatků, které budou následně pronajímatelem v uveřejňovaném textu anonymizovány.“

Doložka – „souhlas s poskytnutím osobních údajů“:

Nájemce souhlasí s tím, že jeho osobní údaje poskytnuté v rámci realizace tohoto smluvního vztahu (zejména osobní údaje uvedené v hlavičce této smlouvy, tj. jméno, příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu) může pronajímatel zpracovávat, uchovávat a poskytovat třetím osobám ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně osobních údajů“), a to za účelem uveřejnění této smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv (uveřejnění textu smlouvy

a souvisejících metadat v registru smluv). Nájemce dále prohlašuje, že tento souhlas se zpracováním osobních údajů, udělený v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů, poskytuje dobrovolně a pro celou dobu, po kterou bude uveřejněn text smlouvy a související metadata.“

IX. Obecná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy, včetně jejích dodatků, pronajímatel má právo znepřístupnit vstup nájemci do prostor sloužících podnikání. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze za účelem vyklizení prostor sloužících podnikání.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud po ukončení této smlouvy nebudou prostory sloužící podnikání vyklizeny nájemcem do 10-ti dnů, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor.

Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními občanského zákoníku.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, skládajících se z šesti číslovaných stran. Pronajímatel obdrží jedno oboustranně podepsané vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou smluvních stran pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.

V Uherském Hradišti dne

V Uherském Hradišti dne

.....
Bc. Josef Řezníček
VI.Perutky č.1265
686 05 Uherské Hradiště

.....
Ing. Lucie Řezníčková
VI.Perutky č.1265
686 05 Uherské Hradiště

.....
Město Uherské Hradiště
zastoupené starostou
Ing.Stanislavem Blahou