

Nájemní smlouva

kterou spolu podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759
DIČ: CZ00296759
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupené ve věcech
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou
- technických: Věrou Hrončokovou, referentkou odboru místního hospodářství
Městského úřadu Jablunkov
tel: +420 558 340 662
e-mail: vera.hroncokova@jablunkov.cz
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

Marcel Kowollik

(podnikatel nezapsaný v obchodním rejstříku, podnikající na základě živnostenského oprávnění)

identifikační číslo: 44926456
DIČ: CZ690626 [REDACTED]
sídlem: Návsí 926, PSČ 739 92
tel: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a podle výpisu z katastru nemovitostí ke dni uzavření této nájemní smlouvy (dále jen „**tato smlouva**“) výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 218/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1060, bytový dům, jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov.

2) Předmětem nájmu podle této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) jsou dále specifikované nebytové prostory o celkové výměře 46 m², nacházející s v přízemí (tj. v prvním nadzemním podlaží) výše uvedené budovy č.p. 1060 na ul. Bělá v Jablunkově, a sice:

- a) dvě místnosti o výměře 12,40 m² a 13,60 m² (bývalý „obuvník“), které budou sloužit jako kancelářské prostory;
- b) část další místnosti o výměře pronajaté části 20 m² (když celá místnost má 39 m²), která bude sloužit jako sklad materiálu a náradí k topenářským pracím, přičemž ve zbývajících částech této místnosti jsou uloženy nádoby na komunální odpad ve vlastnictví nebo ve správě obchodní společnosti TS-technické služby, a.s., identifikační číslo 25361180, sídlem Bukovecká 51, Jablunkov, PSČ 739 91 (dále jen „**technické služby**“).

3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel.

II.

Účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do užívání výše specifikovaný předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením ke sjednanému účelu a nájemce se zavazuje za užívání tohoto předmětu nájmu hradit pronajímateli sjednané nájemné.

2) Předmětu nájmu se dává nájemci do jeho nájmu za účelem provozování kanceláře a skladu pro výkon jeho podnikatelské činnosti v souladu s jeho živnostenským oprávněním pro předměty podnikání:

- „*Vodoinstalatérství, topenářství*“;
- „*Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*“, s obory činnosti:
 - „*Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů*“;
 - „*Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti*“;
 - „*Velkoobchod a maloobchod*“;
 - „*Poskytování technických služeb*“.

3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu podle předchozího odstavce.

4) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě. K protokolárnímu předání a převzetí nájmu dojde do sedmi dnů od uzavření této smlouvy.

III.

Nájemné

1) Nájemné za celý předmět nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 42.504,- Kč ročně bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli takto sjednané roční nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **3.542,- Kč bez DPH** (slovy: **tři-tisíce-pět-set-čtyřicet-dva-korun-českých**).

2) Jelikož jsou obě smluvní strany plátcí DPH a předmět nájmu podle této smlouvy se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské (tj. ekonomické) činnosti, pronajímatel se v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o DPH**“), rozhodl, že ke sjednanému nájemnému podle předchozího odstavce bude nájemci účtovat také DPH v zákonné výši.

3) S ohledem na platnou sazbu DPH ke dni uzavření této smlouvy tak bude pronajímatel účtovat nájemci sjednané měsíční nájemné ve výši **4.285,82 Kč včetně 21 % DPH** (slovy: **čtyři-tisíce-dvěstě-osmdesát-pět-korun-českých-a-osmdesát-dva-haléřů**).

4) V případě změny sazby DPH stanovené zákonem o DPH nebo jiným právním předpisem bude od účinnosti takové změny pronajímatel účtovat nájemci ke sjednanému nájemnému DPH vždy v aktuální výši podle platných právních předpisů.

5) Měsíční splátky nájemného ve výši podle předchozích odstavců je nájemce povinen hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele vždy předem nejpozději **do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce. Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemce jako variabilní symbol uvádět své identifikační číslo.

6) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.

7) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje rokem 2021 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

8) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 01.01.2021 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2020. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

9) Pro případ prodloužení nájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

IV.

Služby spojené s nájmem

1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude pro nájemce zajišťovat dodávku žádných služeb spojených s nájmem (dále jen „**služby spojené s nájmem**“), když dodávky pitné vody a elektřiny do předmětu nájmu zajišťují technické služby.

2) Nájemce je proto podle této smlouvy oprávněn a zároveň také povinen uzavřít svým jménem smlouvu o dodávce pitné vody a elektřiny do předmětu nájmu s technickými službami, jakožto dodavatelem těchto energií, a to nejdéle na dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

3) Nájemce bere na vědomí, že vytápění předmětu nájmu je elektrické, a že v předmětu nájmu je umístěn podružný elektroměr, který slouží pro určení množství elektrické energie dodané do předmětu nájmu.

4) Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady.

V.

Vznik, doba trvání a ukončení nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností **od 01.06.2020**, přičemž obě smluvní strany mohou nájem vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu formou písemné výpovědi.

2) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně.

3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud nájemce:

- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením měsíční splátky sjednaného nájemného nebo její části;
- přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
- podle rozhodnutí insolvenčního soudu se octne v úpadku.

4) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.

5) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.

6) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

7) V případě prodlení nájemce s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

8) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemci na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo nákladů na služby spojené s nájmem, jakož i na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemce předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu.

9) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

VI.

Další práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a řádnou údržbu.

2) Nájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem užívat tu část místnosti specifikované v článku I. odst. 2 písm. b) této smlouvy, která není předmětem nájmu podle této smlouvy, a nesmí nijak nakládat s movitými věcmi ve vlastnictví technických služeb, které jsou zde umístěny.

3) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 1060 na ul. Dukelské v Jablunkově, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určené pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.

4) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.

5) V případě prodlení nájmu se splněním povinností podle předchozího odstavce této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájmu se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

6) Jakékoliv jiné stavební úpravy, opravy a rekonstrukce ani jiné změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.

7) Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.

8) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu, úklid a opravy pronajatého prostoru po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem, použijí přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m² podlahové plochy, uvedenou v jeho § 6 odst. 1, zvyšují na částku **500 Kč/m²**.

9) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

10) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

VII.

Doložky podle zákona o obcích

1) Pronájem nebytových prostor podle této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své 35. schůzi konané dne 12.05.2020 svým usnesením č. 35/682.

2) Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 09.04.2020 do 27.04.2020.

VIII.

Účinnost smlouvy a registr smluv

1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „zákon o registru smluv“).

2) Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však ještě přede dnem vzniku nájmu sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

IX.

Společná a závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

2) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

3) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu a ustanoveními § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

4) Smluvní strany se však v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku výslovně dohodly, že se příslušná ustanovení této smlouvy použijí vždy přednostně namísto těch ustanovení občanského zákoníku upravujících nájem nebo nájmu prostoru sloužícího podnikání, která nejsou kogentní povahy (např. čl. V. odst. 2 a 9 této smlouvy).

5) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne2020

V Návsi dne2020

P r o n a j í m a t e l :

N á j e m c e :

Ing. Jiří Hamrozi
starosta Města Jablunkova

Marcel Kowollik

Luboš Čmiel
místostarosta Města Jablunkova