

S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

Město Valašské Klobouky, IČ: 002 84 611,
se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,
zastoupené starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,
jako pronajímatel,

a

Lenka Maczková, IČ: 465 72 562,
se sídlem Vsetín, Lidická 1973, PSČ 755 01,
jako nájemce,

tuto

nájemní smlouvu:

I.

Město Valašské Klobouky je vlastníkem pozemku parc. č. st. 12, jehož součástí je budova č. p. 107, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky.

V 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 107 jsou vymezeny nebytové prostory o celkové výměře 75 m² (místnost: 102 – 38,6 m², 104 – 5,25 m², 105 – 4,10 m², 106 – 6,50 m², 107 – 4,35 m², 108 – 6,70 m², 109 – 4,35 m², 110 – 1,80 m², 111 – 1,90 m², 112 – 1,45 m²), jak je uvedeno ve schématu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

Nájem nebytových prostor je sjednán za účelem provozování prodejny bytového textilu a bytových doplňků, spojený se službami šití bytového textilu na míru.

II.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytové prostory včetně jejich vybavení do nájmu od 01. 07. 2020 na dobu neurčitou.

Účastníci se výslovně dohodli, že nájem se postupem podle § 2230 o.z. neprodlužuje.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že k předání a převzetí nebytových prostor a klíčů dojde dne 02. 07. 2020. O předání bude pořízen zápis.

III.

Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 112.500,-- Kč za kalendářní rok.

Nájemné je splatné měsíčně ve splátkách po 9.375,-- Kč, splatných vždy nejpozději do 25. dne daného měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED] pod VS: 2132547043, a to na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 25. den každého kalendářního měsíce.

IV.

Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

V.

S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla a vody, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 2.300,-- Kč měsíčně, z toho:

- za dodávku tepla částku 2.000,-- Kč,
- za dodávku vody částku 300,-- Kč.

Veškeré ostatní služby je povinen zajistit si nájemce sám.

Zálohy na služby, tj. 2.300,-- Kč měsíčně, je nájemce povinen platit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] pod VS: 2132547043, za každý kalendářní měsíc nejpozději do 25. dne v měsíci.

VI.

Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor se provede takto:

- náklady na teplo podle vyhl. č. 269/2015 Sb.,
- náklady na vodu podle odpočtových vodoměrů.

Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30. 4. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

Případné nedoplatky a přeplatky jsou účastníci povinni si vzájemně vyrovnat do 30 dnů ode dne, kdy bude vyúčtování doručeno nájemci.

Jestliže pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

VII.

Jistota se neskládá.

VIII.

Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytových prostor je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jejich řádném užívání, proto jsou nebytové prostory způsobilé k užívání.

IX.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytových prostor zejména za účelem kontroly jejich stavu. Za tím účelem si pronajímatel ponechává jednu sadu klíčů od nebytových prostor v zapečetěné obálce.

Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytových prostorách, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytových prostor v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

Nájemce smí budovu č. p. 107 opatřit přiměřeným vývěsním štítem.

X.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

XI.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby či nedoplatku vyúčtování služeb podle této smlouvy.

Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet uvedený v této výzvě. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost splnit utvrzovaný závazek.

XII.

Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

Nájem lze vypovědět z jakéhokoli jiného důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 12 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od nich. Jinak je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce sám.

O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

XIII.

Provede-li nájemce se souhlasem pronajímatele na svůj náklad změny či stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, pronajímatel se zavazuje, že mu nahradí tyto náklady částkou, která bude odpovídat rozdílu v hodnotě nebytových prostor podle stavu před provedením stavební úpravy a hodnotě ke dni skončení nájmu.

Nájemce je dále povinen bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny či stavební úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pokud mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežadá, je povinen změny či stavební úpravy, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, bez nároku na vyrovnání ponechat.

XIV.

Vylučuje se použití § 2315 o.z.

Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

XV.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o.z.

Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

Potvrzuje se, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 16. 6. 2020, č. 46/364/2020.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Strany souhlasí s uveřejněním celé smlouvy i potřebných metadat.

Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Val. Kloboukách dne 1. 7. 2020



