

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání****Smluvní strany****MĚSTO ROKYCANY**

IČO: 00259047

DIČ: CZ00259047

se sídlem Městský úřad Rokycany, Masarykovo náměstí 1

337 01 Rokycany

zastoupené starostou Václavem Kočím

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Tina Skočilová**

IČO 09248927

se sídlem Na Svahu 44, 337 01 Rokycany

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání****čl. 1****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č 70/1 v k.ú. Rokycany, o výměře 2 407 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je dům v Rokycanech, Střed, Masarykovo náměstí 1. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u ČR-Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na LV č.10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání místnosti č. 250 (prodejna), 251 (sklad), 252 (sklad), 253 (sklad), 254 (kancelář), 255 (úklidová komora) a 256 (WC) ve 2. nadzemním podlaží domu Masarykovo náměstí 215 , Rokycany na stavební parcele stp.č. 70/1 v k.ú. Rokycany o celkové výměře podlahové plochy 56 m<sup>2</sup> a nájemce tyto prostory sloužící k podnikání do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit dohodnutou úplatu (dále také „Prostory sloužící k podnikání“)
3. Situační plánek je přílohou této smlouvy.

**čl. 2****Účel nájmu**

V článku 1. odst. 2 této smlouvy uvedený nebytový prostor se přenechává nájemci k účelu zřízení a provozování obchodu s dárkovými předměty, květinami, keramikou, rukodělnými výrobky, vínem, čajů, aj.

**čl. 3****Doba nájmu**

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou od **1.8.2020**.

**čl. 4****Nájemné a způsob jeho placení**

1. Počínaje dnem 1.8.2020 vzniká nájemci povinnost hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu podrobně popsáno v čl. 1 odst. 2 této smlouvy roční nájemné ve výši 850 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 47 600 Kč za rok (čtyřicet sedm tisíc šest set korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

2. Poměrná část nájemného za dobu od 1.8.2020 do 31.12.2020 činí 19 833 Kč (devatenáct tisíc osm set třicet tři korun českých).
3. Počínaje dnem 1.1.2021 bude nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2020. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
4. Nájemné je splatné v pravidelných rovnoměrných čtvrtletních splátkách zaokrouhlených na celé koruny předem, vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Rokycany, číslo účtu 19-225381/0100, variabilní symbol 94770007086.
5. Za den úhrady nájemného necht' je považován den, kdy peněžní částka, představující příslušnou čtvrtletní splátku, bude připsána na účet pronajímatele.
6. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti, stanovených výše, v hotovosti do pokladny pronajímatele.
7. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
8. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:

#### **1) Vytápění předmětu nájmu**

Náklady na teplo jsou účtovány podle Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování užitkové teplé vody mezi konečné spotřebitele, v úplném znění. Náklady na teplo pak budou účtovány čtvrtletně zálohovými fakturami a na konci roku budou zálohy vyrovnány dle podkladů dodaných společností Energie AG Teplo Rokycany, s.r.o., na základě naměřených hodnot indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovanými na každém otopném tělese. Nájemce se bude podílet na úhradě nákladů na tepelnou energii na vytápění:

- a) v základní složce (40%) poměrnou částí odpovídající podílu souhrnné započitatelné podlahové plochy jím pronajatých prostorů a souhrnné započitatelné podlahové plochy všech prostorů určených k nájmu,
- b) ve spotřební složce (60%) úměrně výši náměrů indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění místností umístěných na topných tělesech.

#### **2) Odvoz pevného odpadu**

Nájemce je oprávněn odkládat komunální odpad do vyznačených kontejnerů umístěných na nádvoří nákupního střediska Žďár, čp. 215 pouze na základě samostatné smlouvy na odvoz komunálního odpadu uzavřené s Městem Rokycany.

#### **3) Srážková voda**

Nájemce se podílí na úhradě nákladů na odvod srážkové vody poměrnou částí odpovídající podílu souhrnné podlahové plochy jím pronajatých prostorů a souhrnné podlahové plochy všech prostorů určených k pronájmu.

#### **4) Vodné – stočné**

Předmět pronájmu je vybaven odečtovým vodoměrem. Nájemce se podílí na úhradě nákladů za vodné a stočné poměrnou částí, která bude vypočtena z údajů odečteném na jeho odečtovém vodoměru.

Teplá užitková voda je zajišťována elektrickými ohřivači, jejichž provoz z hlediska spotřeby elektrické energie i množství spotřebované vody hradí nájemce.

### **5) Elektrická energie**

Předmět pronájmu je vybaven podružným elektroměrem. Nájemce hradí náklady na spotřebu elektrické energie dle stavu podružného elektroměru.

Nájemce hradí poměrnou část nákladů na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech. Výše poměrné části úhrady nákladů vychází z poměru nájemcem pronajaté plochy k celkové pronajímané ploše objektu.

### **6) Ostatní náklady**

Nájemce hradí poměrnou část nákladů za úklidové práce společných prostor. Pronajímatel je rovněž oprávněn požadovat po nájemci úhradu poměrné části nákladů bezprostředně souvisejících se zajištěním provozu budovy (zákonné prohlídky a revize). Výše poměrné části úhrady nákladů odpovídá poměru nájemcem pronajaté podlahové plochy k celkové pronajímané podlahové ploše objektu.

### **Poplatky za služby bude nájemce platit s platností od 1.8.2020.**

Město Rokycany provádí rozúčtování služeb a energií jednotlivým nájemcům dle výše uvedených podmínek. Podkladem pro rozúčtování nákladů na služby a energie jsou daňové doklady od jednotlivých dodavatelů. Nájemci hradí náklady za služby a energie na základě vydaných faktur dle skutečných nákladů nebo dle zálohových plateb, které pronajímatel jednou ročně vyúčtuje.

## **čl. 5**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti hromosvodů, elektroinstalace a výtahů. Pronajímatel ve společných prostorech instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích zařízení (přenosné hasicí přístroje a hydranty) a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích zařízení provozuschopnými.

## **čl. 6**

### **Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je odpovědný za plnění hygienických požadavků kladených na účel využívání pronajatého prostoru. V případě nutnosti provedení rekolaudace pronajatého prostoru (změny užívání) je nájemce povinen uhradit provedení požadovaných stavebních změn.
2. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených vyhrazených /tlakových, elektrických a plynových/ zařízení.
3. Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajímaného prostoru v souladu s nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu č. 308/2015 Sb., případně s jeho pozdější novelizací.
4. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby.
5. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu

nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových prostor bude nájemce hradit ze svých prostředků a nebude požadovat úhradu nákladů v případě skončení nájmu.

6. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
7. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.  
Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
10. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
13. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení předmětu nájmu jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě. O předání a převzetí objektu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
14. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů je splatná ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení faktury pronajímatele, ke které bude přiložen podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů na odstranění škod.

## čl. 7

### Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí §2308 a násl. občanského zákoníku a násl. §2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídající strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

## čl. 8 Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, než k uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zaslané nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností zde uvedené, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbujuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
3. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

## čl. 9 Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1.8.2020.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 11.6.2020, sejmuto 30.6.2020 podle usnesení rady města č. 13964 ze dne 9.6.2020) a odsouhlasení (usnesení rady města č. 13998 ze dne 14.7.2020), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Rokycanech dne

31. 07. 2020

**Pronajímatel:**Václav Kočí  
starosta

V Rokycanech dne

31 -07- 2020

**Nájemce:**

Tina Skočilová

**Přílohy:**

Půdorysné vyznačení prostoru pronájmu