

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

č. 206

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

I. Smluvní strany

Pavel Škamrada

sídlem: Benešova 165, 664 42 Modřice
IČ: 87494094
DIČ: CZ8811035904
Tel.: +420 721 100 000
sprava@ocbrezinky.cz
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Středisko volného času Rožnov p. R., příspěvková organizace

sídlem: Bezručova 293, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
IČ: 75044340
DIČ:
Zastoupena: Mgr. Martin Navařík – ředitel organizace
tel.: +420 734 570 502
e-mail: m.navarik@svcroznov.cz
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ“), tuto **smlouvu o nájmu**.

II. Prohlášení

Pronajímatel nemovitosti prohlašuje, že je spoluvlastníkem **Obchodního Domu LÁZ** v Rožnově pod Radhoštěm (nemovitosti zapsané na LV č.3474 pro katastrální území Rožnov pod Radhoštěm, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí.) a na základě smlouvy mezi spolumajiteli má právo pronajímat jednotlivé prodejny a jiné prostory určené k podnikání.

III. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou najímá a nájemce přijímá do nájmu prostory označené pod číslem **206** o celkové výměře **89,50 m²** (dále pouze „prostory“ či „předmět nájmu“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory výše uvedené výměry za účelem podnikání v oblasti: **Provozování komunitního centra pro matky s dětmi, provozování zájmové vzdělávací činnosti dle vyhlášky o zájmovém vzdělávání č. 74/2005 Sb.**
- 3) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat bez písemného souhlasu pronajímatele jinou podnikatelskou činnost, než činnost uvedenou v odst. 2 tohoto článku.

IV. Délka nájmu

- 1) Nájemní poměr vzniká dne **1.12.2020**
- 2) Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

V. Nájemné, jeho splatnost a způsob platby

- 1) Nájemné bylo určeno dohodou stran, přičemž činí částku 120,- Kč/m²/měsíc bez DPH. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí:
Celkem 10.740,- Kč (slovy: desettisícdesetsetčtyřicetkorunčeských).
- 2) Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemci, kteří jsou plátcí DPH, budou hradit nájemné zvýšené o DPH. Stane-li se nájemce plátcem DPH je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.
- 3) Nájemce je povinen hradit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a. s., č. účtu: **1515804029/5500**. Jako **variabilní symbol** uvede **číslo daňového dokladu** (splátkového kalendáře). Je-li více nájemců, každý z nájemců odpovídá pronajímateli za úhradu nájemného v plné výši společně a nerozdílně.
- 4) Nájemce je povinen na účet pronajímatele uhradit vratnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmu bez DPH tj. 21.480,-Kč (slovy: dvacetjednatísíctyřistaosmdesátkorunčeských) a to do 10 dnů od podpisu smlouvy. Kauce bude ihned po ukončení nájemní smlouvy zúčtována proti případným nedoplatkům/přeplatkům za nájemné a zálohy na služby, případně i proti nákladům za vyklizení prostor a uvedení prostor do původního stavu (pokud bude provedeno na náklady pronajímatele). Pronajímatel převede přeplatek kauce (a zároveň případný přeplatek předplaceného nájemného) na účet nájemce do 10 dnů od provedení vyúčtování. Pronajímatel ze složené kauce nebude hradit nájemci žádný úrok.
- 5) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli kauci dle předcházejícího odstavce na bankovní účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a.s., č. účtu: **1515804029/5500**. Jako **variabilní symbol** uvede nájemce na platebním příkazu své **IČ**.
- 6) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s užíváním médií a služeb (dále též jen „služby“) formou měsíčních záloh. Je-li více nájemců, každý z nájemců odpovídá pronajímateli za úhradu služeb v plné výši společně a nerozdílně.
- 7) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli měsíční zálohy dle předcházejícího odstavce, a to vždy do 10. dne kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a. s., č. účtu: **1515804029/5500**. Jako **variabilní symbol** uvede **číslo daňového dokladu** (platebního kalendáře).
- 8) Dnem úhrady se vždy rozumí den připsání platby na bankovní účet pronajímatele. Není možno zaměňovat mezi sebou účty za nájem a za služby. Uhradí-li nájemce částku za služby na účet nájmu nebo i opačně, vznikne na jednom z účtů přeplatek, který je možno dorovnat až v dalším období, zatímco na druhém účtu vznikne nedoplatek, který je zapotřebí ihned doplatit.
- 9) Média a služby jsou hrazeny podle jejich skutečné spotřeby, není-li ujednáno jinak. Vodné a stočné je vyúčtováno na základě spotřeby určené odečtem podružného vodoměru vždy k 31.12. kalendářního roku. Spotřeba vody je účtována poměrově dle spotřeby naměřené měřiči umístěnými v předmětu nájmu. Spotřeba plynu je účtována poměrově dle podlahové plochy. Spotřeba elektrické energie je účtována poměrově, na základě faktury vystavené dodavatelem. V případě poruchy měřičů nebo zjištění jejich demontáže bude vyúčtování v tomto případě řešeno poměrem z celkové plochy nemovitosti vůči výměře plochy prostor užívaných nájemcem včetně alikvotního poměru prostor společných.
- 10) V případě poruchy měřičů nebo zjištění jejich demontáže bude vyúčtování v tomto případě řešeno poměrem z celkové plochy nemovitosti vůči výměře plochy prostor užívaných nájemcem včetně alikvotního poměru prostor společných.
- 11) Osvětlení společných prostor, provoz výtahů, úklid společných prostor, internet a další poplatky spojené s provozem obchodního domu jsou hrazeny zálohově, kdy tyto služby budou vyúčtovány ke konci kalendářního roku.
- 12) Vyúčtování záloh na služby a média (zejména vodné, stočné, dodávky plynu, odvoz odpadu a další) provede pronajímatel nejpozději do 30. dubna roku následujícího po roku, za něž byly měsíční zálohy placeny. Po zjištění skutečného stavu vystaví pronajímatel fakturu na úhradu nedoplatku či přeplatku. Společně s vyúčtováním za předcházející rok je pronajímatel oprávněn navýšit měsíční zálohy na služby vystavením nových platebních kalendářů (splátkové a zálohové kalendáře), které tvoří přílohy této smlouvy.
- 13) Pronajímatel a nájemce se dohodli na navýšení ceny nájemného o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále též jen „inlace“). Změnu nájemného o inflaci je oprávněn pronajímatel nájemci pouze písemně sdělit, například zasláním nového platebního kalendáře, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. K navýšení nájemného dochází tak, že se sazba za 1 m² plochy/ měsíc násobí koeficientem sestávajícího ze součtu čísla 1 s číselným vyjádřením inflace násobené koeficientem 0,01 podle vzorce (sazba za m²* (1 + 0,01*Ir), kde Ir je hodnota přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Sazba za m² je tak navýšena o procentní růst cenové hladiny odpovídající meziroční míře inflace. Nová sazba nájemného bude platná od 1. dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž dojde ke zveřejnění průměrné meziroční míry inflace Českým statistickým úřadem, přičemž si smluvní strany sjednaly právo pronajímatele požadovat zvýšené nájemné i zpětně k 1.1. konkrétního kalendářního roku, pro který je nájemné o inflaci navýšeno.

VI. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou.
- 2) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a na svůj náklad. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré kopie, dokumentace a projekty vztahující se k takovým stavebním úpravám včetně povolení dotčených organizací, pokud jsou vyžadovány. V případě vypovězení nebo ukončení smlouvy, jak ze strany nájemce nebo pronajímatele, nemá nájemce nárok na proplacení jakékoliv investice z jeho strany, která byla po dobu pronájmu investována do pronajatého prostoru, a tím pádem došlo k jeho zhodnocení.
- 3) Nájemce je povinen viditelně označit prodejnu názvem a všemi předepsanými údaji.
- 4) Nájemce je povinen provést na svůj náklad zabezpečení předmětu nájmu, zejména provést výměnu zámků na předmětu nájmu. Z bezpečnostních důvodů je nájemce povinen předat pronajímateli 1 ks klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce bezodkladně po provedené výměně.
- 5) Nákladové rampy nejsou součástí nájmu. Pronajímatel nenese odpovědnost, pokud se nájemci, jeho zaměstnancům, či třetím osobám stane jakákoliv újma, poškození majetku, či zdravotního stavu. Nájemce je oprávněn nákladové rampy využívat na vlastní riziko.
- 6) Nájemce má povinnost udržovat pronajaté prostory v řádném stavu, průchozí, neznečištěné. Pokud dojde v důsledku zavinění nebo hrubé nedbalosti ze strany nájemce, jeho spolupracovníků, zaměstnanců či jiných osob k poškození prostor, popřípadě jejich jinému znehodnocení, je povinen nájemce tyto prostory uvést do původního stavu, a to na vlastní náklady.
- 7) Nájemce není oprávněn v okolních prostorách budovat zábrany, omezení pohybu, případně tyto plochy užívat jako odkladnou plochu či je jakýmkoli způsobem znečišťovat.
- 8) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným schváleným stavebním úpravám, uklizený a vymalovaný bílou barvou. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn toto zajistit k tíži nájemce.
- 9) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele postoupit, či jinak převést práva, či nároky z této smlouvy na třetí osobu.
- 10) Nájemce je povinen zajistit veškeré povinnosti, vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl. 21/96 Sb. k požární ochraně, a to na vlastní náklad.
- 11) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak změny zapříčiněné nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, a umožnit pronajímateli provedení těchto nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu (je-li více nájemců, odpovídají společně a nerozdílně), která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. V případě havárie nebo podobné skutečnosti je nájemce povinen učinit veškerá nutná opatření směřující k zabránění vzniku škod.
- 12) Nájemce je povinen vybavit na vlastní náklady předmět nájmu hasicími přístroji v souladu s platnou legislativou ČR. Nájemce odpovídá za řádný technický stav protipožární techniky umístěné v předmětu nájmu. Dále odpovídá za dodržování všech hygienických předpisů souvisejících s jeho provozní činností.
- 13) Nájemce je povinen hradit běžné a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a řádným provozem. Za běžnou údržbu předmětu nájmu se považují takové opravy a údržba, které jsou uvedeny v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění novely č. 174/2009 Sb., platném od 1.1.2010 do 31.12.2013
- 14) Je-li z předmětu nájmu přístup do jiných prostor užívaných třetí osobou, je povinen kterýkoli z nájemců strpět průchod prostorem pro případné zásobování, stejně jako průchod zaměstnanců, pracovníků a zákazníků těchto třetích osob.
- 15) Nájemce je povinen strpět činnost pronajímatele spočívající ve zveřejnění informace, že nájemce užívá najaté prostory pronajímatele k výkonu konkrétní podnikatelské činnosti, a to například na webových stránkách pronajímatele, případně na billboardech apod.
- 16) Pokud je v předmětu nájmu umístěno měřicí zařízení jiného nájemníka, či majitele, nájemce je povinen kdykoliv umožnit kontrolu nebo odečet tohoto zařízení.
- 17) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by porušily nebo mohly porušit výkon ostatních užívajících nájemních práv v objektu, zejména nadměrné hluchnosti. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob je nepřipustné.
- 18) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení, atesty a jiné rozhodnutí k provozování své podnikatelské činnosti; těmi jsou s ohledem na podnikatelskou činnost nájemce zejména příslušné hygienické, požární, zdravotnické a jiné předpisy (dále též jen "atesty"). Takové atesty zajišťuje pro svoji činnost vždy nájemce. Žádné ustanovení této smlouvy nesmí být vykládáno tak, že pronajímatel nese jakoukoli odpovědnost za zajištění shora uvedených atestů; pokud by v této souvislosti hrozil vznik škody pronajímateli, má právo žádat poskytnutí jistoty po nájemci; pokud pronajímateli v této souvislosti vznikne jakákoliv škoda, má nárok na její úhradu po nájemci.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je oprávněn postoupit svá současná či budoucí práva z této smlouvy zcela či zčásti na třetí osobu.
- 2) Pronajímatel je oprávněn kdykoli upravit zálohy (poplatky) na služby.
- 3) Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit dodavatele kterékoli ze služeb.
- 4) Pronajímatel je oprávněn přesvědčit se kdykoli za trvání nájmu během obvyklé obchodní doby o řádném stavu předmětu nájmu, jakož i prohlédnout si předmět nájmu s novým zájemcem o nájem.
- 5) Pronajímatel je oprávněn písemně navrhnout navýšení. V návrhu musí být specifikována výše nájemného a termín, od něž k navýšení nájemného dochází.
V případě nesouhlasu nájemce s navýšením nájmu je nájemce oprávněn ukončit nájem s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou, přičemž po tuto dobu zůstává nájemné na původní výši. Výpověď z nájmu nájemcem pronajímateli musí být učiněna písemně formou doporučeného dopisu ve lhůtě 14 dnů od doručení návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného tomuto nájemci. V opačném případě se má za to, že nájemce se zvýšením nájemného souhlasí a bude akceptovat návrh pronajímatele.
- 6) Pronajímatel má právo uzavřít předmět nájmu na sedm dní ročně kvůli stavebním úpravám bez nároku nájemce na náhradu škody.

VIII.

Odpovědnost za škody, vnesené věci a pojištění

- 1) Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených.
- 2) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu.
- 3) Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění obecné zodpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitosti.
- 4) Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce v důsledku výpadku nebo přerušení dodávky vody, poškození plynového potrubí, elektrického vedení, kanalizačního potrubí, energetického potrubí, vodovodního potrubí, přívodu tepla, jakož i závad klimatizačního nebo jiného zařízení.
- 5) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu.
- 6) V případě vzniku škody na předmětu nájmu způsobenou jiným nájemcem, jsou tyto škody povinni nájemníci řešit mezi sebou.

IX.

Sankce a pořadí plateb

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, či úhrady záloh, či doplatku za služby je povinen nájemce zaplatit smluvní úrok až do výše 0,5 % denně z dlužné částky.
- 2) Smluvní úroky a nárok na ně se nikterak nedotýkají práva na úhradu ani výši škody.

X.

Ukončení nájmu

- 1) Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s 1měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet 1 dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Výpověď dle tohoto odstavce článku X této smlouvy je pronajímatel oprávněn podat z následujících důvodů s tím, že pronajímatel není povinen předem vyzývat nájemce k nápravě:
 - nájemce užívá najaté prostory v rozporu s touto nájemní smlouvou.
 - nájemce je o více než 30 dnů v prodlení s placením platby za nájem nebo zálohových plateb nebo jakékoliv platby na základě této smlouvy, či jejího dodatku. V tomto případě je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s 15denní výpovědní lhůtou, která začíná běžet od doručení výpovědi.
 - nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu.
 - nájemce přenechá najaté prostory nebo jejich část do nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) Vyjma případů uvedených výše mají po uplynutí doby pronajímatel i nájemce právo výpovědi nájmu bez uvedení důvodů, přičemž smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2312 OZ. Výpovědní lhůta činí v takovém případě 3 měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemně s okamžitou platností, pokud nebyla řádně a včas uhrazena kauce dle odst. V. bod 5)
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pro případ výpovědi výslovně vylučují použití ustanovení § 2314 OZ.

- 5) Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení § 2230 OZ se nepoužije a prodloužení nájmu je možno sjednat jen dodatkem k této smlouvě.
- 6) Náhrada za převzetí zákaznické základny dle ustanovení § 2315 OZ se nesjednává.

XI. Doručování

- 1) Veškeré doručování, vzájemná vyrozumění, prohlášení a stanovení nájemného lze provést účinným způsobem pouze písemně na poslední oznámenou adresu druhé smluvní strany.
- 2) Listina se považuje za doručenu okamžikem třetího dne následujícího po odeslání písemnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zdali byla či nebyla druhou stranou převzata.

XII. Závěrečná ustanovení

- 1) Strany se dle z. č. 216/1994 Sb. dohody, že veškeré jejich spory vzniklé z tohoto závazkového vztahu či v souvislosti s ním budou rozhodovány v rozhodčím řízení ("RŘ") Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci, přičemž každá ze stran si zvolí jednoho rozhodce a ti pak zvolí svého předsedu. Smluvní strany se zavazují splnit povinnost jim určenou rozhodčím nálezením. Smluvní strany zvolily sudiště Brno.
- 2) Změny či doplňky této smlouvy je nutné učinit písemnou formou, a to vzestupně číslovanými dodatky.
- 3) Bude-li některé ustanovení této smlouvy odporovat závazným zákonným předpisům, sjednává se, že neplatnost tohoto ustanovení nemá za následek neplatnost celé smlouvy, nýbrž její zbývající části zůstávají nadále platné. Neplatné ustanovení bude nahrazeno takovým ustanovením, které se nejvíce přiblíží účelu neplatného ustanovení.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, kdy pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s obsahem smlouvy, která je projevem jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- 1) Splátkový kalendář 022020601 nájem 2020
- 2) Platební kalendář 022020602 služby 2020
- 3) Splátkový kalendář 022120601 nájem 2021
- 4) Platební kalendář 022120602 nájem 2021
- 5) Výpis z obchodního rejstříku (nájemce)
- 6) Výpis z živnostenského rejstříku (pronajímatel)
- 7) Osvědčení o registraci k DPH (pronajímatel)
- 8) Situační plán pronajatých prostor
- 9) List vlastnictví
- 10) Pověřovací smlouva pana Karla Škamrady
- 11) Dohoda o administraci pozdních plateb
- 12) Předávací protokol

V Rožnově pod Radhoštěm dne 12.11.2020

Pronajímatel:

Nájemce:.....