

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov,
se sídlem nám. Míru 111, 666 19 Tišnov,
IČ: 00282707,
DIČ: CZ00282707,
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a


není plátce DPH,

jako „nájemce“

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **budovy č.p. 34, která je součástí pozemku parc.st.č. 96** (dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v článku I. této smlouvy nebytový prostor nacházející se v I. NP označený v situačním plánu 34/8 o celkové výměře 11 m² za účelem provozování dětského knihkupectví a za účelem pořádání doprovodných aktivit - autorská čtení, workshopy, hraní deskových her a podobné. Nájemce má právo užívat i společné sociální zařízení.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** s účinností od 1. 3. 2021.

2. Nájem lze ukončit:

a) **v jednoměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud dojde k závažnému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:

- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy,
- nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem,
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře,

tak v takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci.

3. Nájem lze jinak ukončit:

a) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

b) **písemnou dohodou smluvních stran**

4. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Účastníci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením pronajaté prostory vyklidit sám bez dalšího s tím, že veškeré movité věci, které se zde budou nacházet a nejsou ve vlastnictví pronajímatele, budou považovány za bezcenné a pronajímatel je oprávněn provést jejich likvidaci na účet nájemce.

5. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté prostory, jak je uvedeno v čl. II této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **24.000 Kč** ročně.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních** splátkách po **2.000 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.
3. V případě prodlení nájmu s úhradou faktur sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájmu o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2022. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

V. Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájmu hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Vodné, stočné bude pronajímatelem 1 x ročně vyúčtováno na základě spotřeby zjištěné na podružném měřidle. Nájemce má povinnost uzavřít smlouvy o dodávkách energií a služeb související s užíváním předmětu smlouvy.
2. Pro případ prodlení nájmu s úhradou faktury ve stanovené lhůtě splatnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % fakturované částky za každý den prodlení.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 3 a násl. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevyšují částku 7.000,- Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně

vyhlášené inflaci měny vždy k 1. 7. příslušného roku, počínaje rokem 2022. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

4. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/ 2012 Sb., občanského zákoníku a nařízením vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015.
5. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
7. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Prostor sloužící k podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními určenými k informování, propagaci a reklamě (dále jen „reklamní poutač“) pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Za tímto účelem předloží Nájemce Pronajímateli (Odboru správy majetku a investic) k odsouhlasení vizuální (grafickou) podobu reklamního poutače a jeho rozměry, a to například ve formě nákresu, fotografie apod. U všech reklamních poutačů o velikosti nad 0,6 m² musí Nájemce dále požádat o vydání rozhodnutí nebo jiného opatření Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Tišnov.
8. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
9. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
10. Zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN; vstupní revize se zavazuje provést pronajímatel;
11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
12. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 3 konané dne 17. 2. 2021, usnesením č. RM/51/3/2021.
7. Přílohy:
Příloha č. 1 – Situační plán

V Tišnově dne

V Tišnově dne

za pronajímatele
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova

za nájemce

