

DOHODA O VYPOŘÁDÁNÍ PRÁV A POVINNOSTÍ č. 21013

(dále jen „Dohoda“)

uzavřená ve smyslu § 1746 odst. 2, § 1902 a § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace

organizace založená usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b, ze dne 19.11.1991

IČ: 00839060

se sídlem: Pontassievská 318/14, 669 02 Znojmo

zastoupená ředitelem organizace: Bc. Marek Vodák

a

Mgr. Miloš Pojer

IČ: 76442748

se sídlem: Zimní 486/31, 669 04, Znojmo - Přímětice

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále společně jako „Strany“ anebo každý samostatně jako „Strana“)

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Dohodu:

1. PREAMBULE

- (A) Strany společně uzavřely dne 01.06.2020 Smlouvu č. 843/103/20062 o nájmu prostor sloužících podnikání, přičemž tato smlouva je součástí **Přílohy č. 1** této Dohody („dále jen Smlouva“).
- (B) Nedošlo ke včasnému zveřejnění Smlouvy v souladu s § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“) žádnou ze Stran a tudíž je Smlouva ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS zrušena od počátku.
- (C) Strany mají zájem na vypořádání vzájemných nároků z bezdůvodného obohacení vzniklých v důsledku zrušení Smlouvy touto Dohodou jejich novací a na narovnání vzájemných nároků vzniklých v důsledku zrušení Smlouvy touto Dohodou, které jsou mezi Stranami pochybné nebo sporné. Tato Dohoda tedy představuje kompletní a celou dohodu Stran o předmětu Smlouvy a právech a povinnostech souvisejících s anebo vyplývajících ze zrušení Smlouvy v důsledku toho, že nebyla včas uveřejněna v registru smluv.

2. PŘEDMĚT A ÚČEL DOHODY

2.1 Předmětem této Dohody je:

- (a) vypořádání práv a povinností Stran z bezdůvodného obohacení vzniklého zrušením Smlouvy od samého počátku ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS novací; a
- (b) narovnání pochybných nebo sporných práv a povinností Stran vzniklých v důsledku zrušení Smlouvy.

2.2 Účelem této Smlouvy je zajistit, aby mohlo dojít ke splnění Smlouvy tak, jako kdyby ke zrušení Smlouvy od počátku ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS nedošlo.

3. VYPOŘÁDÁNÍ A NAROVNÁNÍ PRÁV A POVINNOSTÍ ZE ZRUŠENÉ SMLOUVY

- 3.1 Strany se dohodly, že veškerá plnění, práva a povinnosti dle Smlouvy, které ke dni podpisu této Dohody nebyly realizovány, avšak měly, měly by nebo mohly by být realizovány, pokud by nedošlo ke zrušení Smlouvy od počátku ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS, budou realizovány za podmínek dle Smlouvy tak, jako kdyby došlo k jejímu včasnému zveřejnění v souladu s § 2 ZRS a Smlouva nebyla zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS od počátku.
- 3.2 Strany se dohodly, že veškerá plnění, práva a povinnosti dle Smlouvy, které ke dni podpisu této Dohody již byly dle Smlouvy anebo v souvislosti s ní realizovány, ať již v souladu nebo v rozporu s ní či obecně závaznými právními předpisy, navzdory tomu, že nedošlo k jejímu včasnému zveřejnění v souladu s § 2 ZRS a Smlouva tudíž byla od počátku zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS, budou považovány za plnění, práva a povinnosti realizované dle Smlouvy anebo v souvislosti s ní tak, jako kdyby došlo k jejímu včasnému zveřejnění v souladu s § 2 ZRS a Smlouva nebyla zrušena od počátku ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.
- 3.3 Strany si tak ponechají vzájemně poskytnutá plnění dle Smlouvy v rozsahu, v jakém by jim náležela, pokud by Smlouva byla včas zveřejněna v souladu s § 2 ZRS, a budou vůči sobě mít vzájemná práva a povinnosti, které by jim vznikly v souvislosti s uzavřením a následným plněním Smlouvy, ať již v souladu či v rozporu s ní či obecně závaznými právními předpisy, tak, jako kdyby Smlouva nebyla zrušena od počátku ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.
- 3.4 Pro vyloučení pochybností se Strany dohodly, že žádné ze Stran nenáleží náhrada újmy, která by jí mohla vzniknout v důsledku toho, že nedošlo ke včasnému zveřejnění Smlouvy v souladu s § 2 ZRS a Smlouva tudíž byla od počátku zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.
- 3.5 Pro vyloučení pochybností se Strany dále dohodly, že žádné ze Stran nenáleží nárok na vydání plodů a užitků z obohacení ve smyslu § 3004 odst. 1 OZ, který by mohl vzniknout při nedostatku dobré víry v důsledku toho, že nedošlo ke včasnému zveřejnění Smlouvy v souladu s § 2 ZRS a Smlouva tudíž byla od počátku zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.
- 3.6 Pro vyloučení pochybností se Strany dohodly, že žádné ze Stran nenáleží ani jiné nároky, které by jí mohly vzniknout v důsledku toho, že nedošlo ke včasnému zveřejnění Smlouvy v souladu s § 2 ZRS a Smlouva tudíž byla od počátku zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.
- 3.7 Strany se dohodly, že uzavřením této Dohody budou vypořádány veškeré nároky z bezdůvodného obohacení a narovnána veškerá pochybná anebo sporná práva či povinnosti, které vznikly v důsledku toho, že nedošlo ke včasnému zveřejnění Smlouvy v souladu s § 2 ZRS a Smlouva tudíž byla od počátku zrušena ve smyslu § 7 odst. 1 ZRS.

4. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle ZRS.
- 4.2 Není-li v této Dohodě uvedeno jinak, může být tato Dohoda měněna nebo zrušena pouze písemně, a to v případě změn Dohody číslovanými dodatky, které musí být podepsány všemi Stranami.
- 4.3 Je-li nebo stane-li se jakékoli ustanovení této Dohody neplatným, zdánlivým či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Strany se zavazují nahradit neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Dohodou jako celkem.

- 4.4 Pro případ uzavírání této Dohody Strany vylučují použití § 1740 odst. 3 OZ, který stanoví, že Dohoda je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle Stran.
- 4.5 Jestliže kterákoli ze Stran přehlédne nebo promine jakékoliv neplnění, porušení, prodlení nebo nedodržení nějaké povinnosti vyplývající z této Dohody, pak takové jednání nezakládá vzdání se takové povinnosti s ohledem na její trvajících nebo následné neplnění, porušení nebo nedodržení a žádné takové vzdání se práva nebude považováno za účinné, pokud nebude pro každý jednotlivý případ vyjádřeno písemně.
- 4.6 Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 4.7 Nedílnou součástí této Dohody jsou následující Přílohy:
- (a) Příloha č. 1 - Smlouva

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Dohoda vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Ve Znojmě, dne

Ve Znojmě, dne

.....
Správa nemovitostí města Znojma,
příspěvková organizace
Bc. Marek Vodák
ředitel organizace

.....
Mgr. Miloš Pojer

SMLOUVA č. 843/103/20062
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Znojma č. 68/2020 bod č. 2999 ze dne 04.05.2020, a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Město Znojmo

IČ: 00293881, DIČ: CZ00293881

sídlo: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo

zastoupené v souladu s její Zřizovací listinou

Správou nemovitostí města Znojma, příspěvkovou organizací,

organizací založenou usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b, ze dne 19. 11. 1991

IČ: 00839060

sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

ředitel organizace: Bc. Marek Vodák

jako „*pronajímatel*“

a

Mgr. Miloš Pojer

IČ: 76442748

sídlo: Zimní 486/31, 669 04, Znojmo - Přímětice

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

jako „*nájemce*“

společně dále jako „*smluvní strany*“

Čl. I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že město Znojmo je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku nacházejícího se ve Znojmě na adresním místě Dvořákova č. or. 17, s číslem parcelním 2695/10, jehož součástí je budova sportovní haly Dvořákova č. pop. 3602, způsob využití stavba občanského vybavení, vše v katastrálním území Znojmo - město, vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Znojmo, na LV 10001 pro katastrální území Znojmo – město a obec Znojmo.
2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je organizací města Znojma, které bylo na základě zřizovací listiny a komisionářské smlouvy mimo jiné svěřeno činit jménem města Znojma právní úkony týkající se nájmu a výpůjčky bytových jednotek a nebytových prostor, které jí byly svěřeny do obhospodařování, zejména uzavírat

a ukončovat smlouvy jménem zřizovatele v zastoupení příspěvkovou organizací

3. Prostor sloužící podnikání č. 0843-103, který je předmětem nájmu dle této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy, jeho celková výměra činí 23,09 m².
4. Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 13.03.2020 do 30.03.2020, nájem prostor pak byl následně schválen usnesením Rady města Znojma č. 68/2020, bod 2999, ze dne 04.05.2020
5. Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci do nájmu předmět nájmu – prostor sloužící podnikání nacházející se v budově jmenované v čl. I odst. 1, prostor sloužící podnikání je specifikovaný v čl. I odst. 3 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám a tento je v pořádku, tj. ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu vyjádřeném v čl. II. této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do nájmu dle podmínek této smlouvy.

Čl. II.

1. Účelem nájmu je využití pro masérské, rekondiční a regenerační služby.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. odst. 1 s omezením provozní doby korespondující s provozní dobou sportovní haly. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli. Souhlasu pronajímatele s takovou změnou je třeba pouze v případě, že se bude jednat o obor nijak nesouvisející s předpokládaným účelem využití předmětu nájmu.

Čl. III.

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemní vztah k předmětu nájmu založený na základě této smlouvy, je uzavřen na dobu neurčitou.
2. Nájem touto smlouvou založený je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni vypovědět tuto nájemní smlouvu v době trvání nájmu, dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to i bez udání důvodu, s výpovědní dobou 6 měsíců.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu v době nájmu stanovené v čl. III. odst. 1 této smlouvy z těchto důvodů, přičemž v takovémto případě je výpovědní doba 3 měsíce:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či jeho části více jak 30 dní po jeho splatnosti;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele dle čl. II. odst. 2 k jinému účelu, než jaký je sjednán v čl. II. odst. 1 této smlouvy;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek v budově, nebo výkon práv ostatních uživatelů budovy;
 - d) nájemce přenechá prostor nebo jeho část do nájmu, užívání či výpůjčky bez souhlasu pronajímatele;

- e) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání prostoru;
 - f) nájemce provedl v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Čl. IV.

1. Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši **9.697,80 Kč/ročně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **měsíčních platbách ve výši 808,- Kč zaokrouhleně**.

Nájemci se zavazují hradit zálohy za služby a další plnění související s nájmem prostoru sloužícího podnikání (dále jen „zálohy za služby“) ve výši:

služby	ročně	měsíčně
vodné a stočné	1 200 Kč	100 Kč
elektrická energie	2 400 Kč	200 Kč
dodávka tepla	12 000 Kč	1 000 Kč
celkem	15 600 Kč	1 300 Kč

celkem **15 600,- Kč/rok** **1 300,- Kč/měsíčně**

Úhrada nájmu včetně záloh na služby činí celkem částku ve výši 25.297,80,- Kč ročně, tj. zaokrouhleně částku ve výši 2.108,- Kč měsíčně.

2. Zálohy za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci nejpozději do 3 měsíců poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb. Vzniklé přeplatky a nedoplatky vyplývající z vyúčtování jsou si smluvní strany povinny vypořádat nejpozději do 3 měsíců od vyúčtování.
3. Sjednané měsíční nájemné dle odst. 1 spolu se zálohami na služby dle odst. 2 je splatné vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Brno, číslo účtu **15039741/0100**, variabilní symbol **843103**.
4. V den podpisu nájemní smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele **35-8913640287/0100**, vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Brno, odstavci peněžní prostředky - jistotu - k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen "jistota") ve výši jednonásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele či závazků nájemcem písemně uznaných, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého předmětu nájmu, zařízení nebo společných prostor a společného zařízení, včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných závazků vzniklých z titulu nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
5. V případě čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům nájemce doplní peněžní prostředky na účet u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemci písemně sdělení o čerpání jistoty.

6. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět vyklidil a předal zpět pronajímateli.
7. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění na nejdříve splatnou jistinu. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a až následně na náklady spojené s uplatněním pohledávky.
8. Nájemné může být každoročně zvyšováno rozhodnutím pronajímatele o koeficient inflace oficiálně sdělený ČSÚ.

Čl. V.

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu (umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor);
 - b) po dobu trvání pronájmu neužívat předmět nájmu a nerušit v jeho užívání nájemce.
2. Nájemce je povinen:
 - a) hradit řádně a včas nájemné a další platby dle této smlouvy;
 - b) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a to v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu;
 - c) pojištit prostory sloužící podnikání v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností za škody s užíváním prostor.
 - d) zajistit na své náklady běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí, provádět revize elektrického vedení a rozvodů, hasičských přístrojů apod.;
 - e) nést na svůj náklad drobné opravy předaných prostor sloužících podnikání, a to až do výše 10.000,- Kč pro jednotlivý případ.
 - f) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za doprovodu nájemce (nebo jím pověřené osoby) – na základě předchozího oznámení nejpozději tři pracovní dny předem;
 - g) neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav; při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu;
 - h) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
 - i) provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po dohodě s pronajímatelem - tyto změny musí pronajímatel písemně schválit a po skončení nájmu zůstanou součástí nemovitosti pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu. Podnájem je přípustný pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Po skončení nájmu bude předmět nájmu vč. zařizovacích předmětů předán zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den uplynutí smluvené doby nájmu. Pokud nájemce ve výše uvedené lhůtě předmět nájmu nevyklidí a nevyklidí ho ani v dodatečně lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit s tím, že se má za to, že věci v předmětu nájmu k tomuto datu se nacházející jsou určeny k likvidaci. K tomu dává nájemce pronajímateli tímto výslovný souhlas a zmocnění.

Čl. VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouvu je možné doplňovat či měnit jen formou písemných dodatků, průběžně číslovaných a podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Znojmě dne 16. 6. 2020

pronajímatel
Bc. Marek Vodák
Správa nemovitostí města Znojma,
příspěvková organizace

Správa nemovitostí města Znojma
příspěvková organizace
Poněbická 14, 31714, 600 02 Znojmo
IČ: 001144, DIČ: CZ001144060
tel: 515 225 115

Ve Znojmě dne 16. 6. 2020

nájemce
Mgr. Miloš Pojer