

Smlouva o nájmu

č. j. **MAJ 52/2017 DHa**, kterou uzavřeli

1. Město Uničov

IČ 00299634, DIČ CZ00299634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Bc. Stanislavem Axmanem, místostarostou města

- jako pronajímatel

2. Zdeněk Kuba

IČ45229767, DIČCZ530131287

Sídlo: Na Nivách 311, 783 91 Uničov

bydliště:

- jako nájemce

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 180/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 14, který je veden u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Masarykovo náměstí 14.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník část nebytových prostor nacházejících se v přízemí, se samostatným vchodem o výměře 62,9 m² nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem Provozování specializované prodejny vín, lihovin, dárkových balíčků, výběrových čajů, kávy a potravin.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese nemovitosti, v níž jsou pronajaty nebytové prostory.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Pronajímatel se rozhodl podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2014 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu nemovitostí jiným plátcům, se bude pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňovat daň z přidané hodnoty a pronajímatel se tak vzdává osvobození podle § 51 odst. 1 písm. e) zákona.
2. Pronajímatel se stal plátcem daně podle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ode dne 1. 4. 2009 s účinností od 1. 4. 2009 se vzdal nároku na osvobození od DPH.
3. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce 66.341,- Kč ročně. K ujednané ceně bude připočítáno DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
4. Daňovým dokladem je v souladu s § 28 odst. 1 zákona splátkový kalendář. Splátkový kalendář je

nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři na účet pronajímatele, č. účtu 517146811/0100, var. symbol je uveden ve splátkovém kalendáři, specifický symbol 3112 u pobočky Komerční banky v Uničově. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.

5. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (vodné, stočné, kominické práce apod.). Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru je splatná do jednoho měsíce poté, kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Nájemce na ně pronajímateli bude platit zúčtovatelnou zálohu ve výši 700,- Kč čtvrtletně, splatnou společně s čtvrtletní splátkou nájemného podle článku II odst. 2 této smlouvy. Tato částka se vždy od dalšího čtvrtletí přiměřeně zvýší, zvýší-li se výše uvedené náklady nebo některé z nich o více než 15% ve vztahu k předešlému stavu.
6. Jestliže vlastník objektu platí srážkovně provozovateli veřejné kanalizace, je nájemce povinen platit pronajímateli jeho poměrnou část.
7. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby spojené s užíváním předmětu smlouvy. Nájemce je oprávněn na základě tohoto dodatku k nájemní smlouvě uzavřít smluvní vztahy na dodávky energií přímo s dodavatelem těchto služeb.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel k 1. dni měsíce července upravit v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem pro předešlý rok. Tímto indexem by se upravila výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné by se nájemce zavázal pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro něž byl tento index stanoven, v případě, že by nájemce obdržel od pronajímatele v prvním pololetí roku následujícího po roce, pro něž byl index stanoven, oznámení o uplatnění tohoto práva (např. doručením výpočtového listu). Poprvé může být takto nájemné upravováno k 1. 7. 2017.
9. Stanovení nájemného je uvedeno v příloze č. 1 - výpočtový list, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
10. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do **28. 2. 2022** s účinností od **1. 3. 2017**.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn:

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.
2. Označit objekt firmou po odsouhlasení pronajímatelem.
3. Nájemce je oprávněn zplnomocnit dalšího zástupce k zajištění potřebných úkonů ke splnění podmínky uvedené v bodě 4. článku I. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn umístit pevné a přenosné reklamní zařízení na stěny přilehlé k pronajatému prostoru a příjezdových cest, popřípadě na jiném majetku pronajímatele po předchozím písemném souhlasu s pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Zajistit, že úprava výkladců a označení provozovny bude provedeno dle připomínek kompetentních odborů Městského úřadu v Uničově (odbor kultury, školství a sportu a odbor výstavby a úřad územního plánování).
3. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že bude s platbou v prodlení.
4. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za

další drobné opravy a výměny se dle §5, odst. 5 tohoto nařízení považují opravy nepřesahující částku 1.000,- Kč.

5. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nebytových prostor.
6. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
7. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí upozornění.
8. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil nájemce nebo osoba, která do nebytového prostoru vstoupila se souhlasem nájemce, a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
9. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
10. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
11. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v běžnou denní dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu nájmu.
12. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy a předpisy o nakládání s odpady.
13. Provádět úklid, udržovat čistotu a pořádek pronajatých prostor, a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Nájemce je povinen hradit poměrné náklady na úklid společných prostor, pokud tuto službu spojenou s užíváním nebytových prostor zajišťuje pronajímatel.
14. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat obecně závazné vyhlášky města.
15. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícím normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.
16. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda, a je povinen dát předmět smlouvy, zejména vstupní dveře, výkladce a okna pojistit. Nájemce odpovídá za škody na předmětu smlouvy, zejména na vstupních dveřích, výkladcích a oknech způsobené i třetími osobami.
17. **Provést odhlášení měřidel energií jen po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a až po fyzickém předání předmětu smlouvy pronajímateli. V opačném případě je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s novým osazením měřidel a s nutností provést úpravy na předmětu smlouvy, které si vyžádají následně provedené revize.**
18. V případě, že podle platných právních předpisů k užívání nebytového prostoru je nezbytné provádění pravidelných revizí a kontrol zařízení, smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat veškeré pravidelné revize a kontroly zařízení dle příslušných norem na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kopii revizních zpráv doručí ihned na adresu pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje:

1. Vypracovat protokol o předání / převzetí předmětu smlouvy ke dni započetí / skončení nájmu.
2. Stavební úpravy v prostorech příkázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
3. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
5. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
6. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
7. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
8. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně a zavinit-li tento stav pronajímatel nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

VI.

Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce odstraní v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci.
3. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

VII.

Jiná ustanovení

1. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují ve veřejných rejstřících (např. sídlo podnikání, bydliště, IČ, obchodní jméno, údaje o jednatele a majiteli).
2. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, vzniká právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce neoznámí tuto skutečnost pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců od uzavření takové smlouvy.
5. Účastníci smlouvy se dohodli, že pro zajištění případných pohledávek z titulu této smlouvy (dlužné nájemné, dluhy za služby, škody na předmětu smlouvy, nevyklizení a nevyčištění předmětu smlouvy) uhradí nájemce částku (jistotu) rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v této smlouvě, tj. částku 16.585,- Kč (po zaokrouhlení). Pronajímatel vystaví na tuto částku zálohovou fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do data splatnosti.
Tato částka může být použita pronajímatelem pouze k výše uvedeným účelům a o jejím použití bude nájemce informován.
Jistota, popř. její poměrná část, bude nájemci vrácena do 15-ti dnů po skončení této smlouvy a po vyklizení předmětu smlouvy.
6. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel při faktickém užívání předmětu smlouvy nájemcem oprávněn provést odpojení přívodů energií do předmětu smlouvy. Takto může pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani po předešlém písemném upozornění. Riziko škod nájemce v takovém případě nese nájemce sám.
7. Nájemce byl seznámen se skutečností, že Město Uničov postupně provádí rekonstrukce, opravy a technická zhodnocení svých nemovitostí a bere na vědomí, že v průběhu této smlouvy bude těmito stavebními činnostmi omezen ve svém užívání. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání těchto stavebních činností budou nájemci veškeré takto vzniklé omezení kompenzovány slevou na nájemném. Pronajímatel neodpovídá nájemci za ušlý zisk způsobený těmito činnostmi.
8. Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.**

VIII.

Písemný styk

1. Veškerá korespondence mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou, výpovědí smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájmného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
 - e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v této smlouvě.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
 - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
 - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů a pod.,
 - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklizeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájmného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Nájemce bere na vědomí tu skutečnost, že Město Uničov ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) z. č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje jejich osobní údaje za účelem realizace této smlouvy a výslovně souhlasí s tím, aby Město Uničov ve smyslu § 11 z. č. 101/2000 Sb. o nich shromáždilo a zpracovalo údaje v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 503 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s případným zveřejněním jejího textu po anonymizaci osobních údajů.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne.....

za pronajímatele
místostarosta Bc. Stanislav Axman

za nájemce
Zdeněk Kuba

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

ke smlouvě o nájmu nebytového prostor Masarykovo náměstí 14, Uničov

Pronajímatel : Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov

Nájemce : Zdeněk Kuba, IČ45229767, DIČCZ530131287,783 91 Uničov, Na Nivách 311

Údaje o předmětu smlouvy :

adresa: Masarykovo náměstí 14, Uničov

poloha v domě: přízemí se samostatným vchodem

způsob využití: prodejna čerstvého pečiva a cukrářských výrobků a občerstvení

vytápění a teplá voda: plynové

Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř.č.	místnost	plocha v m ²	sazba v Kč bez DPH	roční nájemné v Kč bez DPH
1.	prodejna	19,4		
2.	prodejna	16,7		
3.	prodejna	20,7		
4.	chodba	17,0		
5.	sklad	14,0		
6.	Soc. zařízení	4,1		
CELKEM		91,9	dohodou	66.341,-

čtvrtletní nájem (po zaokrouhlení) bez DPH

16 585,- Kč

čtvrtletní záloha na vodné, stočné

600,- Kč

čtvrtletní záloha na kominické práce

100,- Kč

Vodné, stočné: Nájemce má k datu uzavření nájemní smlouvy instalován podružný vodoměr. Nájemce nahlásí vždy na přelomu roku písemně, osobně nebo telefonicky na BYTPOL UNI s.r.o. příslušné pracovníci stav podružného vodoměru. Spotřeba vody bude vyúčtována dle poměrných měřidel. Záloha je stanovena na 600,- Kč čtvrtletně.

Spotřeba el. energie: Nájemce si na základě této nájemní smlouvy dohodne odběr el energie u dodavatele této služby.

Spotřeba plynu: Nájemce si na základě této nájemní smlouvy dohodne odběr plynu u dodavatele této služby.

Odvoz odpadu: Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady odvoz odpadu dle platné vyhlášky o svozu odpadů na území města Uničova.

Kominické práce: V předmětu smlouvy je 1 plynový vývod a 2 topidla. Záloha je stanovena na 100,- Kč čtvrtletně.