

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Město Nový Jičín, se sídlem Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín,

IČO: 00298212,

DIČ: CZ00298212

zastoupené starostou města Mgr. Stanislavem Kopeckým

Bankovní spojení: 43-4024720297/0100, var. symbol 9160000008

na straně jedné jako pronajímatel

a

Ing. Dušan Glogar

se sídlem Bernartice nad Odrou 240, 741 01

IČO: 11181931

podnikatel zapsaný v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Nový Jičín

na straně druhé jako nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I.

1. Pronajímatel v souladu s ust. § 2302 a násl. a ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytový prostor nacházející v domě č.p. 849 na ul. Divadelní 8 v Novém Jičíně, jenž je součástí pozemku parc. č. st. 456/2 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, tvořený místností č. 13 ve 2. NP o výměře 17,10 m², s podílem na společných prostorech o celkové výměře 18,81 m².
2. Přesná specifikace nebytových prostor je provedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor jako projekční kanceláře. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas v listinné podobě pronajímatele s takovouto změnou.
2. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a obě smluvní strany shodně prohlašují, že všechny pronajaté nebytové prostory jsou způsobilé k plnění účelu nájmu.

III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu neurčitou s výpovědní dobou čtyři kalendářní měsíce, přičemž započítí nájmu podle této smlouvy se sjednává ke dni 1. dubna 2021.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi v listinné podobě druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby kromě důvodů uvedených v zákoně také v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - převede-li nájem nebo přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - porušuje-li nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci i přes písemné upozornění pronajímatele hrubě klid a veřejný pořádek v budově nebo jejím okolí,
 - je-li nájemce o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či jiných plateb, ke kterým se dle této smlouvy zavázal.
4. V případě ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

IV.

1. Nájemné za nebytový prostor činí 970,- Kč/m²/rok a je splatné spolu s úhradami za služby spojené s nájmem ve čtvrtletních splátkách vždy k pátému dni druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy popřípadě na jiný účet, jehož identifikaci sdělí pronajímatel nájemci písemně.
2. Výpočet celkového nájemného a výše úhrad za služby spojené s nájmem nebo záloh na ně jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh na úhradu služeb spojených s nájmem může být pronajímatelem jednostranně změněna, dojde-li ke změnám cen dodavatelů služeb.
3. Způsob vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním nebytových prostor a nákladů na tyto služby je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Provádí-li se vyúčtování služeb na základě počtu pracovníků, rozumí se jím průměrný počet osob současně se zdržujících v pronajatých nebytových prostorech v provozní době. Vyúčtování nákladů na služby za kalendářní rok předloží pronajímatel nájemci po obdržení vyúčtování nákladů na služby od dodavatelů služeb, a to vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Nedoplatky nebo přeplatky dle vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem jsou splatné do třiceti dnů od doručení vyúčtování nájemci.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Toto navýšení může pronajímatel provést

v každém kalendářním roce od 1.4. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30. 3. příslušného roku.

5. V případě prodlení nájmu s platbou nájemného či nedoplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímатeli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. V případě prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je pronajímатel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Strany se dohodly, že případné přeplatky plateb použije pronajímатel na úhradu nájemného nebo záloh na služby v následujícím období.

V.

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v následujícím odstavci.
2. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v listinné podobě.
3. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného (v listinné podobě) souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických, plynových a vodovodních rozvodů.
4. Nájemce je oprávněn umísťovat v budově či na budově jakékoliv reklamní zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímатel je oprávněn souhlas i bez uvedení důvodu odmítnout. Po skončení nájmu odstraní nájemce zařízení a dotčené místo uvede do původního stavu.

VI.

1. Pronajímатel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII.

1. Nájemce není oprávněn převést nájem podle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným (v listinné podobě) souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Nový Jičín, přičemž je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímатeli nebytové prostory vyklizené a vybílené ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány. V případě prodlení nájmu s vyklizením prostor má pronajímатel právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1 000,-- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a její uplatnění nevylučuje nárok pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne do 15 dnů ode dne jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn je prodat nebo zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má.
5. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
6. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor a zařízení nebytového prostoru, vymalování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce a souladu s hygienickými normami.
8. Periodické revize elektroinstalace, vodoinstalace, odpadů, popř. jiných technických zařízení v pronajatém nebytovém prostoru si zajišťuje bez upozorňování pronajímatelem na vlastní náklady nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru jednu kopii revizní zprávy pronajímateli nebytového prostoru k založení.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. V případě nutnosti odstranění odpadu pronajímatelem zaplatí nájemce pronajímateli mimo všech nákladů s odstraněním odpadu či znečištěním spojených, taktéž smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním odpadu poté, co byl nájemce pronajímatelem k odstranění odpadu vyzván.
10. Nájemce je původcem veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách v souvislosti s jeho podnikatelskou činností.
11. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy, kontroly stavu nebytových prostor a za účelem provedení oprav. Zamýšlený vstup oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem. To neplatí, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
12. Nájemce je povinen písemně nahlásit pronajímateli nejpozději k 31. 12. kalendářního roku provozní dobu a průměrný počet pracovníků v nebytovém prostoru.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.

4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Město Nový Jičín, a to nejpozději do dne sjednaného počátku nájmu. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjma osobních údajů neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy po znečitelnění osobních údajů.
5. Přenechání nebytových prostor do nájmu dle této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Nový Jičín č. 1143/R42/2021 bod 3 ze dne 31.03.2021 po předchozím zveřejnění záměru na úřední desce města Nový Jičín od 19.02.2021 do 09.03.2021.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Tato smlouva neobsahuje v originální podobě v době podpisu žádné dodatečné úpravy, retuše, přepisování, a pokud by v budoucnu tyto obsahovala, jsou právně irelevantní a platí text původní.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle nikoliv v tísní. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: č. 1 - Výpočtový list

V Novém Jičíně dne 01.04.2021

za pronajímatele
Mgr. Stanislav Kopecký
starosta města

V Novém Jičíně dne 01.04.2021

nájemce
Ing. Dušan Glogar

Příloha č. 1**Výpočtový list úhrady za nájem nebytových prostor**

Nájemce : Ing. Dušan Glogar
Adresa : Bernartice nad Odrou 240, 741 01

Údaje nebytového prostoru:

Adresa : Divadelní 949/8, Nový Jičín

Poloha v domě : 2.NP

Způsob využití : Projekční kancelář

Druh a rozměry místností - výpočet úhrady:			
způsob využití	výměra v m2	cena/m2/bez DPH	roční nájem
kancelář č. 13	17,1	970	16 587 Kč
společný prostor podíl	1,71	970	1 659 Kč
celkem m2	18,81		
Roční výše nájemného			18 246 Kč
Čtvrtletní splátka nájemného			4 561 Kč
Úhrada nájemného na účet č.	43-4024720297/0100		9160000008
Čtvrtletní zálohové platby za dodávku služeb			
vodné			300,00 Kč
teplo			1 500,00 Kč
elektřina			900,00 Kč
úklid			300,00 Kč
Čtvrtletní záloha celkem za dodávku služeb			3 000,00 Kč
Úhrada záloh na služby na účet č.	326801/0100		0190381
Čtvrtletní platba celkem			7 561 Kč

Vodné a stočné bude vyúčtováno dle poměru počtu pracovníků k počtu osob v domě dle vyhl. č. 428/2001 Sb.

Náklady na dodávku tepla budou vyúčtovány dle poměru podlahové plochy pronajatých prostor k celkovému součtu podlahových ploch v domě dle vyhl. č. 269/2015 Sb.

Náklady na dodávku elektrické energie budou vyúčtovány dle poměru počtu pracovníků k počtu osob v domě.

Náklady na úklid společných prostor budou vyúčtovány dle poměru počtu pracovníků k počtu osob v domě.

V Novém Jičíně dne 01.04.2021

za pronajímatele
Mgr. Stanislav Kopecký
starosta města

nájemce
Ing. Dušan Glogar

