



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Č.j.: SML/022/2016

I. Účastníci smlouvy

1. město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Ing. Adamem Kalousem, starostou
IČ: 00302724
(dále jen: "pronajímatel")

2. Vlastivědné muzeum Jesenicka, p.o.

sídlo: Zámecké náměstí 1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Veronikou Rybovou, ředitelkou
IČ: 64095410
(dále jen: "nájemce")

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem prostoru v objektu č.p. 175/37, 3. podlaží, na ulici Priessnitzova v Jeseníku na pozemku parc. č. 1375 v k.ú. Jeseník o výměře 137,31 m². Vlastníkem tohoto prostoru je pronajímatel.
- 2) Nájemce si prostor specifikovaný v odst. 1 pronajímá za účelem umístění a provozování multimediální expozice věnované osobnosti a odkazu Vincenze Priessnitze.
- 3) Nebytový prostor je v době uzavření této smlouvy zkolaudován jako byt. Smluvní strany se dohodly, že nebytový prostor bude nájemci předán ve stavu, v jakém se nachází v době uzavření této smlouvy a budoucí nájemce vyřídí na své náklady kompletní rekolaudaci.
- 4) Správou bytového fondu pronajímatel pověřil na základě příkazní smlouvy č.j. Č.MJ-SML/0003/2013 ze dne 02.01.2013 **Správu majetku města Jeseník, příspěvkovou organizaci**, se sídlem Masarykovo nám. 1/167, Jeseník, kontaktní adresa pro styk s veřejností: **Karla Čapka 1147/10, Jeseník** (dále též: "SMMJ").

III. Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou** počínaje dnem **01.01.2017**.
- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět v souladu se zák. č. 89/2012 Sb, občanský zákoník v platném znění.
- 3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu při hrubém porušení smlouvy přičemž výpovědní lhůta je jeden rok a začne běžet 1. den kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Hrubé porušení smlouvy nastane zejména v případě:
 - neplacení nájmu,
 - užívání nebytového prostoru v rozporu s kolaudací a účelem nájmu,
 - provedení stavebních úprav na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 4) Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a dojit druhé smluvní straně.
- 5) Vypovídaná strana má právo do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti ní písemné námitky.

IV. Nájemné

- 1) Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání dle čl. II činí **500,00 Kč měsíčně** (slovy: Pětset korun českých).

Zúčtovatelné zálohy na služby spojené s užíváním pronajímaných prostor:

Záloha na studenou vodu: 200,00 Kč měsíčně

Celkem nájemné a zálohy na služby: 700,00 Kč měsíčně (slovy: Sedmset korun českých).

Nájemné je osvobozeno od DPH dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

- 2) Nájemné se platí pravidelně měsíčně k 20. dni příslušného měsíce za daný měsíc na účet číslo: **27528841/0100, variabilní symbol**
- 3) Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2018 výši nájemného každoročně k datu 1. ledna daného roku upravit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno po zveřejnění ČSÚ.
- 4) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění. V případě prodlení s úhradou za služby platí nájemce poplatek z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Je povinen poskytnout (prostřednictvím SMMJ) pronajatý prostor nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) Na oznámení nájemce neprodleně zajistí odstranění vzniklých vad znemožňujících nájemci užívání pronajatého nebytového prostoru.
- 3) Je oprávněn požadovat přístup k prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.
- 4) Chce-li nájemce označit nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, štíty, návěstími a podobnými znameními, může mu pronajímatel odmítnout souhlas pouze, má-li pro to zvláštní důvod.
- 5) Zajišťuje pravidelné revize elektroinstalace, plyninstalace, hromosvodů, hasicích přístrojů a odstranění případných závad zjištěných při těchto revizích.
- 6) Zajišťuje a hradí náklady na dodávku vody do objektu, náklady na odvádění odpadních vod, odečty měřičů vody. Náklady budou nájemci 1x ročně vyúčtovány zpětně za minulý kalendářní rok nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Nájemce:

- 1) Je povinen zajistit vytápění pronajatých prostor na vlastní náklady a dodržovat s tím spojené platné právní předpisy.

- 2) Není oprávněn měnit účel nájmu sjednaný v čl. II. smlouvy a rovněž není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je uvedeno v čl. II této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci v níž se nachází pronajatý prostor.
- 3) Je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
- 4) Zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání může využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
- 5) Je povinen oznámit, že věc má závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté kdy ji zjistil.
- 6) Je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
- 7) Není oprávněn bez předchozího písemného uvědomění pronajímatele oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
- 8) Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých částí tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu či výměnu vybavení nepřesáhne částku 1000 Kč (včetně DPH, pokud je dodavatel plátcem DPH), např.:
 - výměny zdrojů světla, osvětlovacích těles, vypínačů, zásuvek a jističů, zámků, klik a kování
 - opravy oken a dveří, podlah, atd.
 Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy, v případě pochybností se považují opravy za dvě samostatné.
- 9) Je povinen na svůj náklad provádět čištění spotřebičů a spalinových cest dle platných právních předpisů (1x ročně provádí kontrolu a čištění spalinových cest pronajímatel odborně způsobilou osobou). Nájemce přizpůsobí termíny kontroly a čištění spalinových cest kontrolám a čištěním spalinových cest prováděnými 1x ročně odborně způsobilou osobou pronajímatele.
- 10) Zajišťuje na svůj náklad servisní prohlídky a kontroly plynových spotřebičů.
- 11) Zajišťuje si na své náklady pronájem nádob na odpady a odvoz a likvidaci veškerých odpadů, které vyprodukuje.
- 12) Je povinen v zimním období udržovat přilehlé komunikace k nemovitosti, kde se nachází pronajatý prostor, tj. vstup do budovy včetně odklizení sněhu a náledí na tomto vstupu a budově č.p. 175 v k.ú. Jeseník.
- 13) Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do 10 dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 14) Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 15) Má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat věc jen s obtížemi. Případně může nájemce provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Tímto ujednáním není dotčeno právo na případnou náhradu škody, která tím nájemci vznikla.

VI. Zvláštní ujednání

- 1) Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova č.p.175, v níž se nachází prostor pronajatý dle této smlouvy, je nemovitou kulturní památkou a veškeré stavební úpravy musí být předem projednány s příslušnými orgány státní památkové péče v souladu s platnou právní úpravou. Případné sankce uplatněné vůči pronajímateli z důvodu nedodržení právních předpisů uhradí nájemce v plné výši jakožto náhradu škody.
- 2) Pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci obecný souhlas ke stavebním úpravám podle záměru nájemce uvedeného v jeho žádosti ze dne 29.1.2016 s tím, že ke každé jednotlivé zamýšlené stavební úpravě vydá pronajímatel individuální souhlas na základě žádosti nájemce. V případě nedodržení této podmínky má pronajímatel právo požadovat odstranění nepovolených úprav v rozsahu a lhůtě jím stanovené.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na provedení potřebných úprav ponese nájemce. V případě skončení nájemního vztahu přejde technické zhodnocení předmětu nájmu bezplatně na pronajímatele.
- 4) Obě strany se dohodly, že nájemce nebude uplatňovat nárok na jakoukoliv náhradu či vyrovnání jakýchkoliv nákladů, které mu vznikly během nájmu v souvislosti s úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2020 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu.

VII. Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

- 1) Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit nebytové prostory podle článku V. odst. 13) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost užívat nebytové prostory ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 3) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.
- 4) Vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VIII. Zvláštní ustanovení o správě bytu ze strany SMMJ

- 1) Správou bytového fondu, jak je uvedeno v čl. II, pověřil pronajímatel Správu majetku města Jeseník, příspěvkovou organizaci. Účelem tohoto článku smlouvy je informovat nájemce o obsahu příkazní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a SMMJ, aby byl seznámen s tím, ke kterým úkonům je SMMJ vůči němu oprávněna, a které povinnosti má nájemce z titulu této nájemní smlouvy plnit vůči pronajímateli prostřednictvím SMMJ.

- 2) V rámci správy bytového fondu je na základě výše zmíněné příkazní smlouvy SMMJ oprávněna činit zejména tyto úkony:
 - a) příprava nájemních smluv a dodatků k nim, a to na základě rozhodnutí přijatých pronajímatelem;
 - b) předávání jednotlivých předmětů nájmu nájemcům na základě uzavřených nájemních smluv a jejich přebírání zpět od nájemců po skončení nájemního vztahu;
 - c) vydávání evidenčních listů nájemcům a zajišťování jejich aktualizace, zejména v souvislosti se změnami cen nebo jiných skutečností majících vliv na výši nájemného nebo úhrady za služby (uplatnění inflace nájemného, vyúčtování úhrad, změna počtu osob, atd.);
 - d) rozesílání upomínek nájemcům, příprava dohod o splácení dluhu, zajištění podepsání uznání závazku ze strany dlužícího nájemce a předávání spisů s dlužnými částkami k vymáhání pronajímateli;
 - e) zajištění vybírání nájemného a úhrad za služby od nájemců, apod.
- 3) V rámci výkonu činností uvedených v odst. 2) však SMMJ není oprávněna jménem pronajímatele uzavírat jakékoliv smlouvy (nájemní, o splácení dluhu, atd.), avšak její oprávnění ke zprostředkování uzavření takovýchto smluv není dotčeno.
- 4) Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje seznámení s body odstavce VIII. této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy a jeden výtisk obdrží Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.01.2017.
- 3) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 51.zasedání dne 30.3.2016, usnesení číslo 1691.

V Jeseníku

V Jeseníku

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Adam Kalous
starosta města Jeseník

.....
Mgr. Veronika Rybová
ředitelka VMJ