

SMLOUVA č. 844/110/19042
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Znojma č. 21/2019, bod č. 1033 ze dne 06.05.2019 a v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění, 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: 008 39 060
sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo
ředitel organizace: Bc. Marek Vodák

jako „*pronajímatel*“

a

Ing. Magda Prostá

IČ: 762 50 610
sídlo: Klácelova 111/6, 669 02 Znojmo
zastoupený: Ing. Magdou Prostou

jako „*nájemce*“

společně dále jako „*smluvní strany*“

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

Čl. I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že město Znojmo je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku nacházejícího se ve Znojmě na adresním místě Pontassievská č. or. 1, s číslem parcelním 1538/1, jehož součástí je budova Pontassievská č. pop. 918, vše v katastrálním území Znojmo-město, zapsané na LV 10001 vedeném v územním obvodu pod správou Kat. pracoviště Znojmo Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj.
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. 844/110, který je předmětem nájmu této smlouvy (dále jen předmět nájmu) se nachází v 3. nadzemním podlaží, jeho celková výměra činí 15,40 m² a sestává z kanceláře č. 312 o výměře 15,4 m².
4. Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 19.03.2019 do 03.04.2019, nájem prostor pak byl následně schválen usnesením Rady města Znojma č. 21/2019 ze dne 6.5.2019, bod 1033.
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 odpovídajícím 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 využívání jako kancelář.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. odst. 1. 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 určitou 2 let. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně nejméně 2 měsíce před koncem doby nájmu svůj záměr prodloužit platnost této smlouvy nebo uzavřít novou smlouvu.
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 tři měsíce.

4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu z důvodů v době nájmu stanovené v čl. III. odst. 1 této smlouvy z těchto důvodů, přičemž výpovědní doba je tři měsíce:
- nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či jeho části více jak 30 dní po jeho splatnosti;
 - 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;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek v budově, nebo výkon práv ostatních uživatelů budovy;
 - nájemce přenechá prostor nebo jeho část do nájmu, užívání či výpůjčky bez 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 **18.480,-Kč/ročně (slovy: osmnáct tisíc čtyři sta osmdesát korun českých)**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **měsíčních platbách ve výši 1.540 ,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set čtyřicet korun českých).

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

el.energie	1.920 ,- Kč/rok	160,- Kč/měsíčně
vodné a stočné	1.080 ,- Kč/rok	90,- Kč/měsíčně
teplo	5.640 ,- Kč/rok	470,- Kč/měsíčně
úklid	972,- Kč/rok	81,- Kč/měsíčně
odpadky	372,- Kč/rok	31,- Kč/měsíčně

celkem	9.984.-Kč/rok	832,-Kč/měsíčně

Úhrada nájmu včetně záloh na služby činí celkem částku ve výši 28.464,- Kč ročně (slovy: dvacet osm tisíc čtyři sta šedesát čtyři koruny české), tj. částku ve výši 2.372,- Kč měsíčně (slovy dva tisíce tři sta sedmdesát dvě koruny české).

2. Zálohy za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci bez zbytečného odkladu, obvykle 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 [REDACTED], číslo účtu [REDACTED], variabilní symbol 0844110.
4. V den podpisu nájemní smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele [REDACTED], vedený u [REDACTED], 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 účtu u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemci písemné 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 (Rady města Znojma) o koeficient inflace oficiálně sdělený ČSÚ.

Čl.V.

1. Nájemce potvrzuje, že užíval a bude užívat prostor předmětu nájmu spec. v čl. I. odst. 3 s účelem užívání jako kancelář v období od 1.12.2018 do 31.5.2019.
2. Na základě výše uvedeného se nájemce zavazuje uhradit za bezesmluvní užívání předmětu nájmu v období **od 1.12.2018 do 31.5.2019** částku ve výši **14.820,-Kč** (slovy: čtrnáct tisíc osm set dvacet korun českých). Částka je splatná do 14 dnů od podpisu této smlouvy, a to na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v čl. IV. odst 3.

Čl. VI.

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) pojistit prostory sloužící podnikání v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností za škody související 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 odpovídají nájemci 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 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 dodatečné 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. VII.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.6.2019.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
3. 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

Ve Znojmě, dne

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

nájemce
Ing. Magda Prostá