

Nájemní smlouva na prostor sloužící k podnikání

kteřou podle §2201 a §2302 OZ (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník) uzavřeli:

Pronajímatel:

Město Nepomuk, IČ 00256986, náměstí A. Němejce 63, PSČ 335 01, zastoupené starostou města Ing. Jiřím Švecem, e-mail: jiri.svec@urad-nepomuk.cz, ID datové schránky: f6mbchf

a

Nájemce:

ELITEX Nepomuk, a.s., IČO 25212567, se sídlem Nepomuk, Dvorec, Železniční 339, PSČ 335 03, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, v oddíle B, vložce 621, zastoupená členem správní rady Ing. Šárkou Kotrbovou

I. Úvod

- (1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel, jako vlastník, přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedené prostory sloužící zcela nebo převážně k podnikání a nájemce tyto prostory do svého užívání za podmínek níže sjednaných přijímá a se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- (2) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
- (3) S odkazem na smluvní volnost dle §1, odst. (2) OZ smluvní strany výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Obsah a smysl zákonných ustanovení je oběma smluvním stranám dobře znám.

II. Předmět nájmu

(1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory:

- obec (část obce): Nepomuk
- ulice: Blatenská
- číslo popisné domu: 135
- na pozemku: p.č. stp. 140

- popis (pojmenování prostorů): nebytový prostor
- umístění prostorů v domě: I.nadzemní podlaží
- výměra prostorů: 45,89 m².
- společně užívané pozemky: žádné.

- vybavení prostorů: plynový kotel
- příslušenství prostorů: WC

(2) Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost a účinnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

III. Práva a povinnosti stran

Účel nájmu

(1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu: kancelář.

Odevzdání předmětu nájmu.

(2) Pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal nájemci předmět nájmu před rekonstrukcí a nájemce takto předmět nájmu převzal.

Práva a povinnosti pronajímatele.

(3) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat a zajistit nájemci po dobu nájmu jeho užívání předmětu nájmu.

(4) Během nájmu má pronajímatel právo předmět nájmu měnit v případě, ukáže-li se potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Takovou změnu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmět nájmu. Trvá-li oprava déle než třicet dní a ztěžuje-li podstatně užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného; náklady spojené s užíváním předmětu nájmu hradí nájemce i po tuto dobu beze změn.

Práva a povinnosti nájemce.

(5) Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.

(6) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem. Nájemce nesmí instalovat do předmětu nájmu žádné druhy výherních hracích automatů.

(7) Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, je nájemce povinen domáhat se ochrany sám.

(8) Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídit jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Uživací vztah jiné osoby k předmětu nájmu končí vždy nejpozději se skončením nájemního vztahu nájemce; takové ujednání je nájemce povinen s jinou osobou učinit.

(9) Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci převést nájem na jinou osobu, může na nájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného nájemního vztahu.

(10) Nájemce může dům, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, vždy však jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem písemně schválil. Na udělení takového souhlasu není nárok. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými dům opatřil, a uvede dotčenou část domu do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

(11) Nájemce může provést změnu předmět nájmu nebo jakékoli změny na domě, kde se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělení takového souhlasu musí být mezi stranami písemně dohodnuté, pokud se účastníci nedohodnou jinak. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Všechny podmínky týkající se rekonstrukce předmětu nájmu, tj. rozsah, náklady budou řešeny dodatkem k této smlouvě. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, stanovené nájemné se započítá vůči dohodnutým investicím.

(12) Po dobu nájmu provádí nájemce na svůj náklad úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu bez nároku na protiplnění od pronajímatele. Za obvyklou údržbu se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě investici 10.000,-Kč. Mimo to je nájemce povinen na svůj náklad zajišťovat veškeré opravy poškození a nadměrného opotřebení, které na předmětu nájmu vznikly jeho činnostmi nájemce, i činnostmi osob, zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva, a to bez ohledu na výši investice. Neprovede-li tyto činnosti nájemce sám, má pronajímatel právo provést je sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

(13) Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmět nájmu zjistit mohl.

(14) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob, zdržujících se tam na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Tato škoda je škodou způsobenou provozní činností nájemce (§2924 OZ). Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění předmětu nájmu, jakož i pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností.

(15) Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit kdykoli pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu, jakým jej nájemce užívá.

IV. Nájemné, náklady a kauce

Nájemné

(1) Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši: 22 973,50 Kč + DPH za jeden rok. Podrobný výpočet nájemného je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Při změně výše nájemného, nákladů nebo záloh, zasílá pronajímatel nájemci nový výpočtový list.

(2) Nájemné se hradí v ročních splátkách vždy po obdržení faktury. V případě započeti a skončení nájemního vztahu hradí nájemce poměrnou část ročního nájemného do deseti dnů od započeti nebo skončení nájemního vztahu. Ve stejné lhůtě vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném.

(3) Nájemné se hradí výlučně na bankovní účet pronajímatele číslo 19-0725628399/0800 pod variabilním symbolem 135. Obdržel-li nájemce instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje další splátkou respektovat.

Náklady

(5) Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to podle volby pronajímatele buď na základě samostatného smluvního vztahu přímo dodavateli, nebo na základě přeúčtování pronajímateli.

(6) Těmito náklady jsou zejména: vodné a stočné, srážková voda, teplo, teplé vody, čištění kanalizace a jímek, čištění, údržba a revize komínu, zemní plyn, elektřina, elektřina do společných prostor, provoz výtahu, opravy a úklid společných prostor, odvoz odpadu, telekomunikační služby, příjem rozhlasového a televizního signálu, případně další. Nájemce hradí vždy ty náklady (dodávky a služby), které konzumuje.

(7) V případě placení nákladů pronajímateli podle jeho přeúčtování, hradí nájemce poměrnou část nákladů na základě údajů výlučných či poměrových měřidel, a tam, kde tato měřidla nejsou, poměrnou část celkové výše nákladů. Rozúčtování nákladů pronajímatel provádí podle zákona č. 67/2013 Sb. nebo podle předpisu, který jej v budoucnu nahradí.

(8) Náklady hradí nájemce vždy ve lhůtách, částkách a způsobem uvedeným ve vyúčtování dodavatele nebo v přeúčtování pronajímatele. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně předepsat nájemci k hrazení zálohy na náklady. Po oznámení takového zálohového předpisu je nájemce povinen tyto zálohy hradit ve lhůtách, částkách a způsobem tam uvedeným. Pokud pronajímatel nestanoví jinak, jsou zálohy na náklady čtvrtletní a hradí se spolu s nájemným ve výši 0,- Kč čtvrtletně. Zaplacené zálohy se započítávají na konečné vyúčtování nákladů.

Kauce

(9) Při podpisu této nájemní smlouvy uhradí nájemce pronajímateli, na bankovní účet určený pro hrazení nájemného, částku 5 743,-Kč, která bude sloužit jako peněžitá záruka (kauce). Tato kauce bude po celou dobu trvání nájemního vztahu uložena na bankovním účtu pronajímatele, kterému patří po tuto dobu případné přírůstky k ní.(6015-0725628399/0800, VS 135)

(10) Kauce není úhradou nájemného, ani úhradou nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, ale pronajímatel je oprávněn kauci kdykoli použít k úhradě nájemcových splatných závazků z této nájemní smlouvy, zejména dlužného nájemného, dlužných nákladů, dlužných záloh, způsobené škody, smluvních pokut, úroků z prodlení, atd. Pronajímatel tak učiní písemným oznámením nájemci, s uvedením závazku, který z kauce kryje.

(11) Po použití kauce je nájemce povinen okamžitě doplnit kauci na její původní výši, a to platbou na bankovní účet pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu a řádném odevzdání předmětu nájmu pronajímateli, vrátí pronajímatel nájemci dosud drženou kauci, resp. tu její část, kterou nepoužije k úhradě nájemcových závazků.

Měna, úrok a poplatek z prodlení

(12) Stane-li se po dobu platnosti této smlouvy jediným oficiálním platidlem v České republice EURO, provádí se všechny platby v této nové měně v přepočtu podle oficiálního konvergenčního kurzu. Ujednání o zvyšování nájemného v důsledku inflace české koruny se obdobně užije i pro inflaci euro.

(13) Při prodlení nájemce s hrazením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc úrok z prodlení (§1970 OZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájemce s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, přeúčtovaných pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc poplatek z prodlení ve výši stanovené zákonem č. 67/2013 Sb. (§13/2), případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí.

Při prodlení nájemce s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, vyúčtovaných dodavatelem, hradí nájemce dodavateli sankci podle smluvního ujednání, zákona nebo podmínek dodavatele.

V. Doba nájmu, skončení nájmu, vrácení předmětu nájmu a vyrovnání

Doba nájmu

- (1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává na dobu neurčitou od 1.6.2021.
- (2) Ustanovení § 2230 OZ o prodlužování nájmu neplatí.
- (3) V době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce v jeho přítomnosti v nezbytném rozsahu přístup do předmětu zájemci o nový nájem za účelem prohlídky. Termín prohlídky pronajímatel sdělí nájemci nejméně jeden pracovní den předem.

Skončení nájmu dohodou.

- (4) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

Skončení nájmu výpovědí nájemce

- (5) Ustanovení §2308 OZ o výpovědních důvodech nájemce neplatí.
- (6) Nájemce může nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby vypovědět jedině v případě, že se předmět nájmu stane z důvodů na nájemci nezávislých zcela nezpůsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl pronajat.
- (7) Nájem sjednaný na dobu neurčitou může nájemce vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

Skončení nájmu výpovědí pronajímatele

- (8) Pronajímatel může nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby vypovědět přiměřeně dle ustanovení §2309 OZ, a to:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s touto smlouvou nebo zákonem, nebo je po dobu delší než třicet dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.
- (9) Mimo to má pronajímatel právo nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby vypovědět také, jestliže:
 - a) nájemce poruší jakoukoli povinnost stanovenou v této smlouvě a nezjedná nápravu do tří dnů od doručení výzvy pronajímatele, nebo
 - b) nájemce nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva poškozují předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, nebo
 - c) nájemce přes výzvu pronajímatele k nápravě užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
 - d) nájemce se dostane vůči pronajímateli do prodlení s plněním finančního nebo jiného závazku nevyplyvajících z této smlouvy o více než 30 dnů po jeho splatnosti nebo lhůtě k plnění, nebo
 - e) ohledně nájemce, jako osoby povinné, bude zahájeno exekuční řízení, nebo
 - f) ohledně nájemce bude zahájeno insolvenční řízení, nebo
 - g) mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne soudní spor, anebo
 - h) je-li nájemce odsouzen pro trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo jeho majetku.
- (10) Všechny důvody pro výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany pronajímatele, se podle vůle smluvních stran považují za hrubé porušení nájemcových povinností.
- (11) Nájem sjednaný na dobu neurčitou může pronajímatel vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

Společná ustanovení o výpovědi

(12) Ve výpovědi nájmu na dobu určitou musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

(13) Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne, kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Dává-li však výpověď pronajímatel z důvodu:

a) prodlení nájemce s hrazením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, nebo
b) proto, že přes výzvu pronajímatele nájemce opakovaně porušil ustanovení této smlouvy nebo zákona,

anebo

c) proto, že nájemce, nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva poškozují předmět nájmu nebo nemovitou věc, v níž se nachází, či přes výzvu pronajímatele k nápravě užívají předmět nájmu takovým

způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem,

je výpověď účinná ke dni doručení nájemci.

(14) Ustanovení §2315 neplatí. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, bez ohledu na důvod výpovědi.

Odevzdání předmětu nájmu

(15) Následující pracovní den po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.

(16) Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou na vyrovnání za toto zhodnocení. Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

(17) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení, a to vedle způsobené škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.

(18) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti a souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

VI. Obecná a závěrečná ustanovení

Doručování

(1) Všechny písemnosti, související s touto nájemní smlouvou, lze podle volby odesílatele doručit se stejnými účinky písemnou, nebo elektronickou formou; pronajímatel smí vedle toho doručit písemnost nájemci i zveřejněním.

(2) Pro písemnou formu platí písemnost za doručenu okamžikem, kdy adresát písemnost převzal, nebo kdy jí odmítl převzít, nebo kdy byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná, nebo dnem, kdy byla ve formě doporučeného dopisu či dopisu na doručenkou pro adresáta uložena na poště, což platí i v případě, že se adresát o jejím doručení nedozvěděl. Doručovací adresou nájemce je stejnou měrou: adresa uvedená v této smlouvě, nebo adresa sídla nájemce zapsaná v obchodním rejstříku, nebo místo podnikání i místo bydliště nájemce zapsané v živnostenském rejstříku, nebo adresa bydliště nájemce.

(3) Pro elektronickou formu platí písemnost za doručenu okamžikem doručení elektronické zprávy na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě či do datové schránky smluvní strany; bez ohledu na to, zda adresát elektronickou nebo datovou zprávu vyvolal, generoval či přečetl.

(4) Pro doručování ze strany pronajímatele formou zveřejnění platí jakákoli písemnost za doručenu nájemci třetím pracovním dnem po vyvěšení doručované písemnosti na úřední desce pronajímatele (úřední deska Městského úřadu v Nepomuku), bez ohledu na to, zda nájemce tuto písemnost přečetl.

(5) Při dodržení podmínek doručování podle tohoto článku nesmí žádná smluvní strana namítat nedostatek doručení.

Právní klauzule podle zákona o obcích

(6) Pronajímatel prohlašuje, že o uzavření této nájemní smlouvy podle §102, odst. (2), písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ rozhodla rada města Nepomuk na své schůzi konané dne 3.5.2021.

(7) Pronajímatel prohlašuje, že záměr uzavřít tuto nájemní smlouvu byl podle §39, odst. (1) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Nepomuku ve dnech od 12.4.2021 do 27.4.2021.

Salvatorní ustanovení

(8) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

Příloha

(9) Přílohou této nájemní smlouvy je plánec zobrazující předmět nájmu a výpočtový list nájemného a přeúčtovaných nákladů.

Ochrana osobních údajů

(9) Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv v režimu zákona č. 340/2015 Sb. "o registru smluv" a ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ budou osobní údaje fyzických osob uvedené v této smlouvě přístupné nahlédnutím do tohoto registru.

(10) Nájemce bere ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ (GDPR) na vědomí, že osobní údaje fyzických osob uvedené v této nájemní smlouvě a získané v souvislosti s ní budou pronajímatelem evidovány, zpracovány, případně zpřístupněny z důvodu plnění této smlouvy, vypořádávání práv a povinností z ní plynoucích, pro ochranu a uplatňování práv pronajímatele a pro vedení zákonem předepsaných evidencí a plnění zákonem uložených povinností pronajímatele.

V Nepomuku dne

16-06-2021

Pronajímatel:

Město Nepomuk



Železniční 339
335 01 NEPOMUK - DVOREC ⑤
IČO: 25212567, DIČ: CZ 25212567
Krajský soud v Plzni oddíl B, vložka 621

