

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

291/08/06/21

1. **Město Bílovec**, se sídlem Bílovec, Slezské náměstí 1/1, IČO 297755, DIČ CZ 00297755, bankovní spojení Česká spořitelna, a.s. Nový Jičín, č.ú. 19-1761833319/0800 zastoupené starostkou města **Mgr. Renatou Mikolašovou**

(dále jen **pronajímatel**) - na straně jedné

a

2. **Ilona Neumannová**, IČO 75387514, [REDACTED]

(dále jen **nájemce**) - na straně druhé

Strany sub.1 a 2 dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

## nájemní smlouvě

### čl.I.

#### Předmět a účel smlouvy

**I.1.** Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání (dále jen „nebytový prostor“) přesně specifikovaných a vymezených mezi stranami této smlouvy.

**I.2.** Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

### čl.II.

#### Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor č. 8 v Bílovcích v domě č. p 291 na ulici Příkopní o celkové výměře 12,75 m<sup>2</sup>.

### čl.III.

#### Účel nájmu

**III.1.** Účelem nájmu strany této smlouvy rozumí, za jakým účelem bude předmět nájmu užíván.

**III.2.** Předmět nájmu bude nájemcem výlučně užíván **jako kancelář služeb účetního poradce.**

**III.3.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. III. 2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### čl.IV.

#### Podmínky nájmu

**IV.1.** Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

**IV.2.** Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

### čl.V.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

**V.1.** Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou

dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

**V.2.** Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

**V.3.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené zcizením a škody způsobené třetí osobou.

**V.4.** Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 01.06.2021**.

## **čl.VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**VI. 1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, případně i v období, kdy je povinen byt vyklidit (při ukončení smlouvy).

**VI. 2.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

**VI. 3.** Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále drobné jeho opravy.

**VI. 4.** Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poskytované pronajímatelem dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

**VI. 5.** Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

**VI. 6.** Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatých nebytových prostorů z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou protipožární (hasební) technikou a svými náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu této techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

**VI. 7.** Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která revize vyžadují, a která byla pořízena na základě povolených úprav, provedených nájemcem dle čl. VII. 3.

**VI. 8.** Nájemce je dále povinen zajistit celoročně úklid chodníku před provozovnou, zejména pak odklizení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání.

**VI. 9.** Nájemce není oprávněn jednostranně provádět zápočet jakékoliv své pohledávky vůči pronajímateli. Tímto není dotčeno právo pronajímatele provést jednostranné započtení jakýchkoliv pohledávek věci nájemci.

## **čl.VII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

**VII.1.** Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce.

**VII.2.** Souhlasu pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačních zařízení.

**VII.3.** V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VII.1. této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv. zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynifikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

**VII.4.** Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci čl. VII. této smlouvy, musí do 3 měsíců po kolaudaci předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

**VII.5.** Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10% za každý celý rok využití.

**VII.6.** Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

### **čl.VIII.**

#### **Nájemné**

**VIII.1.** Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a v souladu s obecně závaznými předpisy a činí **měsíčně 850 Kč**, (slovy: osmset padesát korun českých), tj. **ročně 10 200 Kč** (slovy: deset tisíc dvě stě korun českých) vždy za celý předmět této smlouvy a jeden rok.

V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, nájemné sjednané v článku VIII. 1., se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.

**VIII.2.** Úhrada nájemného se provádí vždy na jeden měsíc předem. Měsíční nájemné je splatné vždy předem, vždy do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno.

**VIII.3.** Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, číslo účtu: **19-1761833319/0800, VS 9905 291 038.**

**VIII.4.** V prvním roce nájemního vztahu poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájemném ve výši tří měsíčních nájmu, nájemce tedy není povinen hradit první tři měsíce nájemné. Toto ustanovení platí pouze za předpokladu, že nájemní vztah bude trvat minimálně jeden rok. Pokud by nájemní vztah skončil dříve než za jeden rok, sleva nebude poskytnuta a nájemce bude povinen uhradit nájem za první tři měsíce do 14-ti dnů po skončení nájemního vztahu.

### **čl.IX.**

#### **Záloha – kauce**

**IX.1.** Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného jakožto smluvní kauci, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

**Kauce ve výši 2 550 Kč** (slovy: dva tisíce pětset padesát korun českých) bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín,

**č. ú.: 6015 - 1761833319/0800, VS 9907 291 ...**

**IX.2.** Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.

**IX.3.** Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši tříměsíčního nájemného. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, tak je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## **čl.X.**

### **Úhrada za služby a dodávku energií**

**X.1.** Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to:

záloha na dodávku:	měsíčně	ročně
elektrická energie	100 Kč	1 200 Kč
dodávka tepla	150 Kč	1 800 Kč
srážková voda	50 Kč	600 Kč
<u>vodné, stočné</u>	<u>60 Kč</u>	<u>720 Kč</u>
<b>Celkem:</b>	<b>360 Kč</b>	<b>4 320 Kč</b>

**X.2.** Zálohy na služby a dodávku energií budou hrazeny vždy jeden měsíc předem, vždy do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou zálohy placeny, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín,

**číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 291 038.**

**X.3.** Cenu všech ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

**X.4.** Nedoplatky nebo přeplatky podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

**X.5.** Po ročním přeúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího.

## **čl.XI.**

### **Ustanovení obecná**

**XI.1.** Dojde-li ke změně cenových předpisů rozhodných pro stanovení výše nájemného nebo ke změně výše nájemného rozhodnutím příslušného orgánu města, tedy rady nebo zastupitelstva města Bílovce, bude nájemní smlouva změněna písemným v řadě očíslovaným dodatkem. Nájemné bude každoročně nadvyšováno o míru inflace předcházejícího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem a to do jednoho měsíce od jeho vyhlášení.

**XI.2.** Jestliže nájemce v rozmezí jednoho roku dvakrát nezaplatí měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen nebytový prostor vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude nebytový prostor vyklizen na jeho náklady.

**XI.3.** Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného a záloh za služby a dodávku energií za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl.

Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

## **čl.XII.**

### **Smluvní pokuty**

**XII.1.** V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v termínu uvedeném v ust. čl.VIII.2. a IX.2., je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu.

**XII.2.** Smluvní pokuta při prodlení v zaplacení nájemného činí **0,2%** z výše měsíčního nájemného za každý den prodlení.

**XII.3.** Smluvní pokuta při prodlení v zaplacení záloh na služby a dodávky energií činí **0,2 %** z výše měsíčních záloh na služby a dodávku energií za každý den prodlení.

**XII.4.** Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

## **čl.XIII.**

### **Doba trvání smlouvy**

**XIII.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.06.2021.**

**XIII.2.** Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## **čl.XIV.**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

**XIV.1.** Pronájem nebytového prostoru byl schválen 59. schůzí Rady města Bílovice dne 10.05. 2021 usnesením **RM/1655/59/2021.** Záměr města pronajmout nebytový prostor č. 8 v Bílovci na ulici Příkopní č. p. 291 byl zveřejněn na úřední desce od 08.01.2021 do 31.03.2021.

**XIV.2.** Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

**XIV.3.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

**XIV.4.** Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.

**XIV.5.** Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

**XIV.6.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, které se zavazuje provést pronajímatel.

V Bílovci dne: 18.05.2021

V Bílovci dne: 28.05.2021

.....  
za pronajímatele  
město Bílovec  
**Mgr. Renata Mikolašová**  
starostka města

.....  
za nájemce  
**Ilona Neumannová**