

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřeli

na straně jedné: **město Svitavy**
IČ: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem Svitavy, Předměstí, T. G. Masaryka 5/35, PSČ 568 02
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Sinc s.r.o.**
IČ: 28814878
DIČ: CZ28814878
se sídlem Na Spravedlnosti 1533, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 28916
zastoupená jednatelem Ing. Jaroslavem Dvořákem
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely č. 129, jejíž součástí je objekt č.p. 118 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 48 ve Svitavách.

II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o celkové výměře 66,6 m² nacházející se ve druhém nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, jedná se o tři místnosti č. 2.03, 2.21 a 2.22 (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá. Nájemce je dále oprávněn užívat společnou chodbu, schodiště, výtah, sociální zařízení a kuchyňku objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozu projekční kanceláře a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 83.880,00 Kč.

4.2. Strany se v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k ročnímu nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné výši.

4.3. Roční nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, kde každá z nich představuje 1/12 ročního nájemného. Měsíční splátka nájemného je splatná vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví

pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. ledna počínaje 1.1.2017 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

VI.

- 6.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (dále jen služby), tj. vytápění, dodávka elektrické energie, vody, odvod odpadních vod, srážková voda, úklid Předmětu nájmu a podílu společných prostor budovy, dodávka hygienických potřeb, odvoz a likvidace komunálního odpadu, revize.
- 6.2. Úklid Předmětu nájmu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
- 6.3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry nájemci pronajatých vytápěných ploch k celkové výměře všech započítatelných vytápěných ploch nebytových prostor budovy. Náklady na vytápění jsou vyjádřeny cenou odebraného zemního plynu.
- 6.4. Dodávku elektrické energie a odvod srážkových vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započítatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
- 6.5. Dodávku vody, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, dodávku hygienických potřeb a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru průměrného počtu osob v nájemci pronajatých prostorách za zúčtovací období k průměrnému počtu osob v zúčtovací jednotce.
- 6.6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním vytápění a dodávky elektrické energie bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy. Výše a splatnost záloh je uvedena v Platebním kalendáři, který bude nájemci každoročně zaslán nejpozději do 20. ledna daného roku. Dojde-li ke změně výše měsíčních záloh v závislosti na vyúčtování služeb jejich dodavatelem, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového Platebního kalendáře a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši měsíčních záloh hradit.
- 6.7. Písemné vyúčtování náhrad na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem budou pronajímatelem nájemci vyúčtována v závislosti na fakturaci služeb od jejich dodavatelů. Nájemce uhradí vyúčtování (fakturu – daňový doklad) do 14 dnů ode dne vystavení na účet pronajímatele.
- 6.8. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VII.

- 7.1. V případě prodloužení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení.
- 7.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:

1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
3. náklady řízení
4. úrok z prodlení

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VIII.

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 8.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 8.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 8.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 2.000,- Kč + DPH.
- 8.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

IX.

- 9.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 9.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

X.

- 10.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 4. 2016.
- 10.2. Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.3. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku VI. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 11.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XII.

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - plánek s vyznačením Předmětu nájmu.
- 12.2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 11.2.2016 do 29.2.2016 pod č. 56/16.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 22. března 2016.

Ve Svitavách dne 23. 3. 2016
NS-04/16

Ve Svitavách dne 29. 3. 2016

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. David Šimek
starosta města Svitavy

.....
Ing. Jaroslav Dvořák
jednatel
Sinc s.r.o.