

## Smlouva o nájmu

č. j. MAJ 293/2016 DHa, kterou uzavřeli

### 1. Město Uničov

IČ 00299634, DIČ CZ00299634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Bc. Stanislavem Axmanem, místostarostou města

- jako pronajímatel

### 2. Zdeněk Vojáček,

r.č.

trvale bytem:

- jako nájemce

## I.

### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí – pozemku parc.č. st. 230/2 a staveb na něm se nacházejících – garáž bez čísla popisného ve dvoře domu č.p. 83 v Uničově, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník nebytový prostor – garáž bez čísla popisného o výměře 20,16 m<sup>2</sup> nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem parkování osobního automobilu.

## II.

### Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **10.967,- Kč** ročně.
2. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **2.742,- Kč vždy do 5. dne měsíce předcházejícího příslušnému čtvrtletí** (tj. do 5.12. za I. čtvrtletí, do 5.3. za II. čtvrtletí, do 5.6. za III. čtvrtletí, do 5.9. za IV.čtvrtletí) **na účet pronajímatele, č. účtu 517146811/0100, var. symbol 1416, specifický symbol 3112** u Komerční banky v Uničově.
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (osvětlení a odběr el. energie). Úhrada za služby je splatná do měsíce poté, kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Záloha na tuto službu není stanovena.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude přehodnocována v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem. Tímto indexem se upraví výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné se nájemce zavazuje pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro něž byl tento index stanoven, v případě, že nájemce obdrží od pronajímatele v prvním pololetí roku následujícího po roce, pro něž byl index stanoven, oznámení o uplatnění tohoto práva (např. doručením výpočtového listu). Poprvé může být takto nájemné upravováno k 1. 7. 2017.

5. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.
6. Smluvní strany se dohodly, že úhrada nájemného za část 3.čtvrtletí roku 2016 ve výši 914,- Kč je splatná spolu s úhradou na 4.čtvrtletí 2016 na účet pronajímatele do 5.9.2016.

### III.

#### Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou **do 31. 8. 2021** s účinností **od 1. 9. 2016**

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

##### Nájemce je oprávněn:

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.

##### Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úroky z prodlení v případě, že bude s platbou v prodlení
3. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s Nařízením vlády č. 258/1995 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za další drobné opravy a výměny se dle §5, odst. 5 tohoto Nařízení považují opravy nepřesahující částku 1000,- Kč.
4. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nemovitosti.
5. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
6. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí upozornění.
7. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
8. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
10. Nájemce odpovídá za řádné zneškodňování odpadů ze své činnosti, za dodržování platných předpisů z oblasti životního prostředí a předpisů souvisejících.
11. Nájemce je povinen dodržovat obecné právní předpisy, tj. zákony, nařízení vlády, vyhlášky, obecně závazné vyhlášky a kdykoliv po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v rozumnou dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu nájmu.
12. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy.
13. Provádět úklid, udržovat čistotu a pořádek přilehlých komunikací, prostranství a chodníku (zametání, úklid sněhu), a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Na viníky, kteří prostory znečistí, je povinen ihned upozornit Město Uničov. V případě, že tak neučiní, bude nepořádek posuzován jako by znečištění provedl nájemce sám.
14. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat obecně závazné vyhlášky města.
15. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícímu normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.
16. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda, a je povinen se pojistit k odpovědnosti z provozní činnosti a toto pojištění mít sjednané po dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli doklad o pojištění odpovědnosti ze své provozní činnosti nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy. V případě, že nebude splněna povinnost sjednaná v předchozí větě řádně a včas, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy s účinností odstoupení dnem jeho doručení nájemci.
17. V případě, že je podle platných právních předpisů k užívání nebytového prostoru nezbytné provádění

pravidelných revizí a kontrol zařízení, smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat veškeré pravidelné revize a kontroly zařízení dle příslušných norem na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kopii revizních zpráv doručí nájemce ihned na adresu pronajímatele.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

#### Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy a případných dalších ujednání souvisejících s plněním této smlouvy.

#### Pronajímatel se zavazuje:

1. Vypracovat protokol o předání / převzetí předmětu smlouvy ke dni započetí / skončení nájmu.
2. Stavební úpravy v prostorech přikázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
3. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
5. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
6. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
7. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
8. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně, nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

## VI.

### Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce odstraní v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví vlastníka nemovité věci.
3. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

## VII.

### Jiná ustanovení

1. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují (změna bydliště, sídla apod.).
2. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami.
3. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Účastníci smlouvy se dohodli, že pro zajištění případných pohledávek z titulu této smlouvy (dlužné nájemné, dluhy za služby, škody na předmětu smlouvy, nevyklizení a nevyčištění předmětu smlouvy) uhradí nájemce částku (jistotu) rovnající se trojnásobku měsíční úhrady sjednané v této smlouvě, tj. částku 2.742,- Kč ( po zaokrouhlení). Pronajímatel vystaví na tuto částku zálohovou fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do data splatnosti. Tato částka může být použita pronajímatelem pouze

- k výše uvedeným účelům a o jejím použití bude nájemce informován. Jistota, popř. její poměrná část, bude nájemci vrácena do 15-ti dnů po skončení této smlouvy a po vyklizení předmětu smlouvy.
- Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel při faktickém užívání předmětu smlouvy nájemcem oprávněn provést odpojení přívodů energií do předmětu smlouvy. Takto může pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani po předešlém písemném upozornění Riziko škod nájemce v takovém případě nese nájemce sám.
  - Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.**

## VIII.

### Písemný styk

- Všechny výzvy a upozornění mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
- Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

## IX.

### Skončení nájmu

- Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou, výpovědí smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.
- Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
  - nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
  - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
  - nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
  - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
  - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
- Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v této smlouvě.
- Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
  - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
  - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů a pod.,
  - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
- Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklizeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

## X.

### Závěrečná ustanovení

- Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
- Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.

3. Nájemce bere na vědomí tu skutečnost, že Město Uničov ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) z. č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje jejich osobní údaje za účelem realizace této smlouvy a výslovně souhlasí s tím, aby Město Uničov ve smyslu § 11 z. č. 101/2000 Sb. o nich shromáždilo a zpracovalo údaje v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 503 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s případným zveřejněním jejího textu po anonymizaci osobních údajů.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne.....

---

za pronajímatele  
místostarosta Bc. Stanislav Axman

---

za nájemce  
Zdeněk Vojáček

## Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

### ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru garáž bez č.p. ve dvoře domu č.p. 83 ul. Dr. Beneše, Uničov

**Pronajímatel :** Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov

**Nájemce :** Zdeněk Vojáček, r.č.

#### Údaje o předmětu smlouvy :

adresa: garáž bez č.p. ve dvoře domu č.p. 83 ulice Dr. Beneše, Uničov

poloha v domě: přízemí

způsob využití: parkování osobního automobilu

#### Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř.č.	místnost	plocha v m <sup>2</sup>	sazba v Kč bez DPH	roční nájemné v Kč bez DPH
1.	garáž	20,16	544,-	10.967,-
<b>CELKEM</b>		<b>20,16</b>		<b>10.967,-</b>

čtvrtletní nájem bez DPH

2.742,- Kč

**Spotřeba el. energie:** Nájemce uhradí el. energii spotřebovanou na tomto odběrním místě formou paušální částky (dodavatelská faktura je k nahlédnutí u správce nemovitosti).