



NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský zákoník)

Číslo smlouvy: 419/21/S/OSMM/Str.

Smluvní strany

- 1. Pronajímatel:** **Město Šternberk**
zastoupený: 1. místostarostou
sídlo: Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
IČ: 00299529
DIČ: CZ 00299529
dále jen „pronajímatel“
a
- 2. Nájemce:** **JUDr. Petra Langerová, Ph.D., LL.M., advokátní kancelář**
sídlo: Schweitzerova 116/28, 779 00 Olomouc – Povel
IČ: 71470689
Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského zákona a zákona o zemědělství
dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc – budovu, víceúčelovou stavbu nacházející se ve Šternberku, č. pop. 140, která je součástí pozemku parc. č. 248 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. a obci Šternberk (ulice Partyzánská, č. o. 1). Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šternberk a katastrální území Šternberk.

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící podnikání, který se nachází v přízemí výše specifikované budovy o následující specifikaci a ploše a jehož situační plánec je předmětem přílohy č. 1 této smlouvy – dále jen „předmět nájmu“:

<u>počet</u>	<u>druh a popis</u>	<u>podl. plocha</u>
1	kancelář sociální zařízení	23,80 m ²

Místnost se sociálním zařízením je společná i pro druhý prostor sloužící podnikání v téže budově, a to kancelář se vstupem z ulice Partyzánská (aktuálně kancelář pohřební služby). Pro prostor pronajatý touto smlouvou je místnost se soc. zařízením přístupná přes dvůr. Z výše uvedeného důvodu bude místnost se sociálním zařízením užívána sdíleně, na základě vzájemné dohody s druhým nájemcem.

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení předmětu nájmu nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. I užívat v rámci své činnosti – provoz advokátní kanceláře.

2.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 11.11.2021.

3.2. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany mohou kdykoliv nájemní vztah ukončit bez udání důvodu, a to prostřednictvím písemné výpovědi. Výpovědní lhůta je ve všech případech šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli. V případě, že nájemce poruší tuto smlouvu hrubým způsobem, zejména je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším jak 30 kalendářních dnů, nebo dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo provede v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele či se dopouští jiného srovnatelného jednání, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak – bude nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovením § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

IV. Výše a splatnost nájemného

4.1. Výše nájemného je stanovená ve smluvní výši a činí od účinnosti smlouvy částku ve výši **2.975 Kč/měsíc**.

Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena, a to na základě usnesení Rady města Šternberka. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2023. Zvýšení nájemného bude nájemci ze strany pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě, pouze písemným oznámením pronajímatele.

4.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné v čase a v místě obvyklém z obdobných prostorů v daném regionu či obci. S tímto způsobem zvýšení, a to až do výše nájemného v čase a v místě obvyklém, nájemce souhlasí a zavazuje se toto nájemné pronajímateli platit. Zvýšení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejméně 14 dnů předem.

4.3. S účinností od 01.12.2021 bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za něhož je nájemné hrazeno. Nájemné za období od 11.11.2021 do 30.11.2021 ve výši 1.983 Kč je povinen nájemce uhradit nejpozději 30.11.2021. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u, č. ú., variabilní symbol V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodloužení ve smluvené výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednaným úrokem z prodloužení není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje úrok z prodloužení, a to vedle účtovaného úroku prodloužení.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

5.1. Nájemce je povinen od data zahájení provozu předmětu nájmu hradit služby s provozem předmětu nájmu spojené. Jedná se o služby, které jsou nájemci poskytovány v souvislosti s užíváním poměrné části sociálního zařízení, osvětlení předmětu nájmu a dodávky tepla a teplé užitkové vody. Tyto služby budou nájemci poskytovány ze strany nájemce sousedního prostoru sloužícího podnikání nacházejícího se v těžce nemovité věci, a který užívá na základě smlouvy s Městem Šternberkem nájemce Pohřební služba MISERICORDIA s.r.o., IČ: 04151062. Nájemce se zavazuje platby za tyto poskytované služby druhému nájemci hradit.

VI. Další ujednání

6.1. Předmět nájmu je ve stavu standardním. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel provedl v roce 2021 opravu prostoru spočívající v nových sanačních omítkách vnitřních obvodových stěn. Prostor je nájemci předáván ve standardním stavu, vymalovaný na bílo (bez finální estetické úpravy) a vyčištěném stavu. V případě, že nájemce bude mít zájem provádět interiérové úpravy stěn, je povinen tyto úpravy konzultovat s pronajímatelem a vyžádat si předchozí písemný souhlas. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

6.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.

6.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.

6.5. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro užívaný prostor, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
- f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

6.6. Nájemce má oznamovací povinnost potřeb oprav předmětu nájmu, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost předmět nájmu užívat pro vady, jež nebyly včas oznámeny. Nájemce je povinen údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo

omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je vázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

6.7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, které nezvýší hodnotu nemovité věci, a to na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel za splnění těchto podmínek souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.

6.8. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností vznikly na užívaných věcech, a zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.

6.9. Nájemce je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.10. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

6.11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

6.12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k

likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu.

6.13. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě města do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

6.14. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.15. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v pronajatých prostorách.

6.16. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (viz ustanovení § 2307 občanského zákoníku).

6.17. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základny nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

7.5. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

7.6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk.

7.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 11.11.2021.

7.8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jeho obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele rozhodla o záměru nájmu shora specifikovaného prostoru sloužícího k podnikání v čl. I. této smlouvy Rada města Šternberka usnesením č. 2336/58 ze dne 09.08.2021. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od 30.08.2021 do 27.09.2021.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 2455/61 ze dne 11.10.2021.

Ve Šternberku dne 26.10.2021

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
1. místostarosta

.....
JUDr. Petra Langerová, Ph. D., LL.M.

Příloha č. 1
Situační plán