

Nájemní smlouva

Č. OEMM/ONNP-2017/0307

uzavřená v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „zákon“)

Smluvní strany

Město Dvůr Králové nad Labem

identifikační číslo 00277819
sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem
zastoupené Ing. Janem Jarolímem, starostou města

dále jen „pronajímatel“

a

Marek Fejks

IČ 718 36 462
se sídlem *****

dále jen „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je, mimo jiné, vlastníkem **prostoru sloužícího podnikání č. 2 v domě čp. 2963 v ulici Štefánikova ve Dvoře Králové nad Labem.**

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného **užívání prostory sloužící podnikání**, situované na adrese: ulice Štefánikova ve Dvoře Králové nad Labem, označené jako **prostory sloužící podnikání č. 2**, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží **domu čp. 2963** (dále jen „předmět nájmu“), specifikované v pasportu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu seznámen a že ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá. Současně potvrzuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání.
3. Pronajímatel podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby nájemce provedl drobné stavební úpravy a opravy předmětu nájmu pro dosažení a zajištění účelu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že drobné stavební úpravy provede vlastními silami, samostatně a na své náklady, vše v souladu s příslušnými právními předpisy.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu prostor sloužících podnikání, uvedených v článku II. odst. 1, je **provozování kanceláře: zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru.**

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **610 Kč/m2/rok**. Celkové roční nájemné tedy činí **26.895 Kč** (zaokr.). Měsíční cena nájmu činí **2.241 Kč** (slovy dva tisíce dvě stě čtyřicet jedna koruna česká) (zaokr.).

2. Pro následující roky trvání nájmu bude výše splátek upravena úměrně navýšení celkového ročního nájemného (viz čl. IV odst. 7 této smlouvy).
3. Vedle nájmu zaplatí nájemce pronajímateli měsíční zálohy za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání takto:
 - na vodné, stočné a srážkovou vodu ve výši 100 Kč
 - na teplo ve výši 500 Kč
4. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí nájemce přímo dodavatelům.
5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohové platby za jím poskytované služby **v celkové výši 2.841 Kč**, vždy nejpozději k 10. dni v měsíci, za něž se platí, na účet pronajímatele **č. 29330601/0100, var. symbol 29632**, vedený u Komerční banky, a. s., Dvůr Králové nad Labem. Platba je uhrazena dnem připsání na účet pronajímatele.
6. Pro případ opožděné platby sjednaného nájemného a paušální platby za služby poskytované pronajímatelem náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý den po termínu stanoveném v odstavci 5. s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.
7. Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o % inflace dosažené v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení % inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Toto bude nájemci pronajímatelem písemně oznámeno nejpozději do 31.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.

V. Jistota

1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele **č. 29330601/0100** peněžní jistotu ve výši čtyřnásobku sjednaného měsíčního nájemného a záloh na služby, tj. **11.364 Kč** (slovy jedenáct tisíc tři sta šedesát čtyři koruny české). Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení jistoty je nedílnou přílohou této smlouvy.
2. Účelem jistoty (kauce) je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého areálu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.
3. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.
4. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého prostoru sloužícího podnikání a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci jistotu, uvedenou v čl. V. 1 této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v čl. V. 2 této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistoty.

VI. Nájemní doba

1. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou 5 let. Doba nájmu počíná běžet dnem **01.04.2017 do 31.03.2022**.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 zákona.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 zákona.

4. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání v rozsahu a k účelu dle článku I. této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.
2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
3. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to pouze na dobu určitou.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
8. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru sloužícím podnikání, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých prostor.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen se zdržet všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při kontrole dle čl. 5 odst. 2. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno.

VIII.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám.

IX.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

X.

Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a zbylá tři si ponechá pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Smluvní strany prohlašují, že předem souhlasí, v souladu se zněním zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, s možným zpřístupněním, či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoliv v budoucnu dojít.
6. Pronajímatel prohlašuje, že se na podmínky účinnosti této smlouvy vztahují příslušná ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv MV ČR. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou tyto skutečnosti na vědomí.
7. Záměr pronájmu byl zveřejněn po dobu 15-ti dnů na úřední desce Městského úřadu Dvůr Králové nad Labem pod č. zveřejnění 12/2017.
8. Tato smlouva byla schválena radou města dne 21.03.2017 pod číslem usnesení R/194/2017 – 89. Rada města Dvůr Králové nad Labem.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne:
Za pronajímatele:
Město Dvůr Králové nad Labem
Ing. Jan Jarolím, starosta města

dne :
Za nájemce:
Marek Fejks

Příloha: 1. Pasport nebytového prostoru
2. Doklad o zaplacení kauce
3. Rozhodnutí – Povolení změny v užívání stavby