

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 0384,

na které se dohodly smluvní strany:

**město Písek**, Velké náměstí 114, 397 19 Písek, IČ 00249998  
zastoupené starostkou Mgr. Evou Vanžurovou  
(v dalším pronajímatel)

a

**Iva Hořejšová**, IČO 04803591  
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu čp. 108, Karlova ulice v Písku, který je součástí pozemku – stavební parcely č. 134 v k. ú. Písek (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájemního vztahu, založeného touto smlouvou.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání tyto prostory za nájemné ve výši 1.000 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

charakteristika pronajatých prostor (příloha č. 2)	výměra m <sup>2</sup>	sazba/m <sup>2</sup>	roční úhrada
č. 3.14 – 3.12 kancelář s kuchyňkou	32,5	1.000	32.500
poměrná část společných prostor + WC	5,0	1.000	5.000
	37,5 m <sup>2</sup>		37.500 Kč

Roční úhrada nájemného činí celkem 37.500 Kč (slovy: třicetsedmtisícpětsetkorunčeských).

Náklady na energie a služby zajištěné pronajímatelem budou rozúčtovány dle platných právních předpisů na základě faktur od dodavatelů. Fakturu za energie a služby spojené s užíváním prostoru obdrží nájemce společně s vyúčtováním vždy po skončení zúčtovacího období, tj. kalendářního roku /cca duben/.

III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.04.2017.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

3. Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.
4. K datu ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebylo-li dohodnuto jinak.
5. Nesplní-li nájemce dohodnutý termín vyklizení, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit na vlastní náklady a náklady na vyklizení a skladování pak následně vymáhat právní cestou.

#### IV.

1. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.
2. Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 9320000384, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 9.375 Kč, což je také datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH.

Nájemné za rok 2017 (od 01.04. – 31.12.2017) činí celkem 28.125 Kč.

3. Společně s uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen s pronajímatelem uzavřít Smlouvu o složení jistoty a splnit závazek z této smlouvy vyplývající.
4. Pronajímatel zajistí dodávku těchto energií a služeb:
  - teplo pro vytápění - plyn, elektrickou energii pro provoz domu a ohřev TUV
  - pitná studená voda a odvod odpadních vod
  - odvoz a likvidace odpadu
  - úklid společných prostor v domě *WC/*.
5. Na úhradu nákladů za energie a služby bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční/čtvrtletní zálohy dle Evidenčního listu záloh, který pronajímatel předá nájemci na začátku nájemního vztahu a následně jednou za rok po vyúčtování. Výše záloh bude vždy vycházet z předchozího ročního vyúčtování nákladů za energie a služby. Zálohy jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vždy do posledního dne měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí. Záloha na energie a služby za období od účinnosti této smlouvy je splatná do 20 dnů po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze náležitá poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním dodávky energií a služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku po obdržení celkového vyúčtování. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

## V.

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a nadále jej bude udržovat ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.
2. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a všemi podmínkami i případnými omezeními užívání pronajatých prostor.
3. Změny na pronajatých prostorách a dalších věcech je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Případné stavební úpravy a úhradu vložených finančních prostředků řeší příloha č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Úhradu nákladů na provedení změn na pronajatých prostorách není nájemce oprávněn požadovat po skončení nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svůj náklad nájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nebylo-li dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – výuka anglického jazyka.
2. V případě, že pronajaté prostory jsou původním kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému účelu, je nájemce povinen před zahájením činnosti zajistit souhlas se změnou užívání prostor u stavebního úřadu.
3. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem.

## VII.

1. Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.
3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět smlouvy na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých. V případě nedodržení této podmínky se nájemce vystavuje riziku ukončení smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje doložit pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy a to do 30 dnů od podpisu smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání oběma smluvními stranami.
4. Nájemce se zavazuje, že se bude starat o čistotu a pořádek v prostorách, které mu jsou smluvně přenechány.
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání, odstranění havárie nebo provedení prací nad rámec běžné údržby.

6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu na pronajatých prostorách a bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré havárie a závady nad rámec běžné údržby.
7. Běžnou údržbou se pro účel této smlouvy rozumí:
  - a) údržba povrchů – malování stěn a stropů, údržba podlahových krytin, čištění a výměna koberců,
  - b) drobné opravy elektrických zařízení – výměna žárovek a zářivek, apod. (pomocí odborně způsobilé osoby),
  - c) drobné opravy vodoinstalace v kuchyňce (pomocí odborně způsobilé osoby).
8. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady povinné revize elektrických a ostatních spotřebičů a zařízení umístěných v pronajatých prostorách, které nejsou součástí budovy a které používá ke své činnosti.
9. Revize rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy, zajišťuje pronajímatel.
10. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu odstraní veškeré závady nahlášené nájemcem, které brání řádnému užívání pronajatých prostor. Toto se nevztahuje na závady způsobené činností nájemce.

#### VIII.

1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.
3. Obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy.
4. Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 158/17 ze dne 16.03.2017.

Přílohy:

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: charakteristika pronajatého prostoru

Příloha č. 3: pravidla pro umožňování investic do budov v majetku města

V Písku dne 30.03.2017

Mgr. Eva Vanžurová  
starostka

Iva Hořejšová

Vyvěšeno na úřední desku dne: 17.02.2017.  
Sejmuto z úřední desky dne: 06.03.2017  
Schváleno v radě města dne: 16.03.2017, č. usnesení 158/17.

a č. 1

MISYS-katastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0314 Písek,3305  
 OBEC: 549240 Písek  
 KAT.ÚZEMÍ: 720755 Písek

Data platná k: 1.01.2017

**INFORMACE O PARCELE**

ČÍSLO PARCELY: KN st.134  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 595  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Písek 720755  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*  
 DRUH POZEMKU: *zastavěná plocha a nádvoří*  
 ZPŮSOB OCHRANY: -  
 SOUČÁSTÍ JE STAVBA: Vnitřní Město č.p.108, bydlení  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-749/2014-305  
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Písek, Velké náměstí 114/3, 39701 Písek - Vnitřní Město	00249998	

**STAVBY EVIDOVANÉ NA PARCELE**

OKRES: CZ0314 Písek,3305  
 OBEC: 549240 Písek  
 KAT.ÚZEMÍ: 720755 Písek

Data platná k: 1.01.2017

**INFORMACE O STAVBĚ**

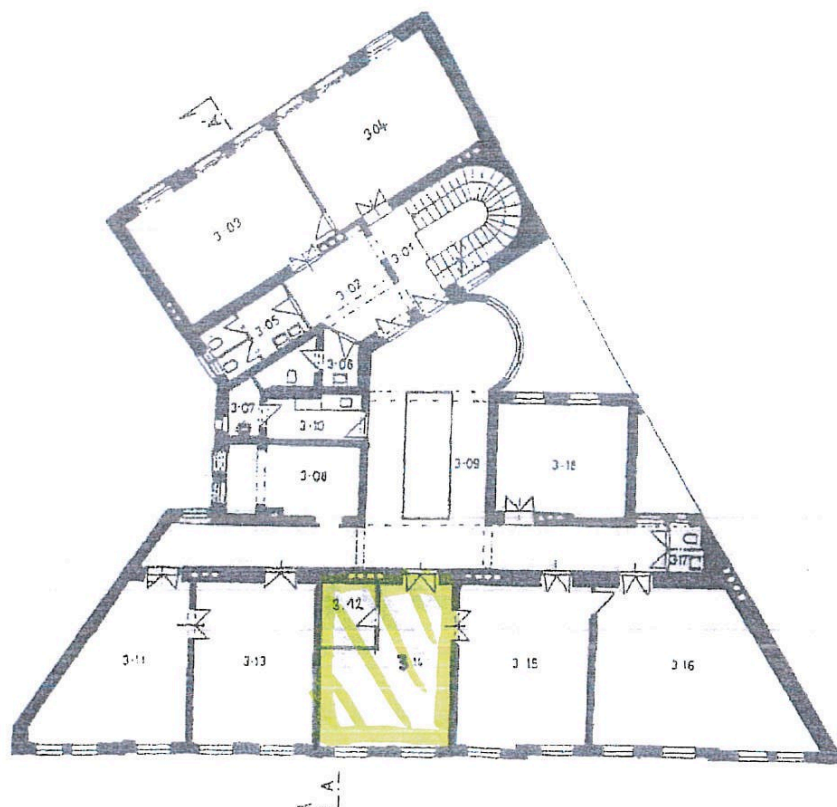
ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. Vnitřní Město č.p.108  
 TYP STAVBY: *budova s číslem popisným*  
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: *objekt k bydlení*  
 ZPŮSOB OCHRANY: -  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-749/2014-305  
 STAVBA JE SOUČÁSTÍ: KN st.134

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Písek, Velké náměstí 114/3, 39701 Písek - Vnitřní Město	00249998	

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*  
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Příloha č. 2



## Příloha č. 3

**Způsob, jakým bude město Písek jako pronajímatel přistupovat k úhradě prostředků vložených nájemcem do pronajatého nebyt. prostoru:**

### **1. Bezprostředně po převzetí:**

- a) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání (tj. nevyžaduje stavební úpravy z důvodu zanedbanosti nebo nutné rekolaudace),
- b) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor, který je stavebně určen k jinému využití a nájemce musí v zastoupení pronajímatele provést stavební úpravy a rekolaudaci (např. vybudování obchodu ze společných prostor v panelovém domě).

### **Způsob řešení vložené investice:**

ad a) nepřichází v úvahu - běžná údržba je součástí povinností nájemce,  
ad b) nepřichází v úvahu - v současně době nejsou ze strany města nabízeny žádné prostory k tomuto účelu, pokud některý žadatel přesto prostor vyhledá a budou mu při splnění veškerých podmínek stavební úpravy povoleny, musí být provedeny zásadně zcela na vlastní náklady s tím, že nájemné se nesnižuje a hodnota budovy se nemění (účelem tohoto opatření je znevýhodnit další úpravy společných prostor v bytových domech na prostory s jiným určením, neboť takto adaptované prostory většinou nejsou hodnotné a nezajišťují dostatečně kulturu poskytovaných služeb),

- v zásadě by možnost 1b) neměla být užívána - prostory je třeba pronajímat v souladu s kolaudačním rozhodnutím k určeným účelům.

### **2. V průběhu nájmu:**

- a) nájemce provádí stavební úpravy, které by jinak měl provádět pronajímatel (opravy podlah, fasády, střechy, vytápění atd.),
- b) nájemce provádí stavební úpravy, které zvyšují hodnotu budovy, ale jsou vyvolány činnostmi nájemce (vybudování soc. zařízení, výkladců, stavební přepážky, přemístění dveří a pod.).

### **Způsob řešení vložené investice:**

ad a) celá oprava (nejde o investici) je předem písemně schválena včetně předpokládaných nákladů pověřeným pracovníkem a umožněna formou slevy z nájemného do výše 50% nájemného ročně, v případě ukončení nájmu před umožněním hodnoty celé opravy je zbytek proplacen nájemci nominálně v penězích, o opravu se nezvyšuje hodnota budovy,

ad b) navrhované úpravy jsou předem projednány a odsouhlaseny Radou města (v případě nebytových prostor v bytových domech po předchozím souhlasu DBS), se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku ke smlouvě upravujícím předpokládané náklady na investici, určení maximálního podílu města a průběhu stavebního řízení včetně kolaudace,

- nájemce investici pořídí ze svého, 50% nákladů umožňuje formou slevy na nájemném (do výše 50% nájemného ročně), v případě ukončení nájmu před zaplacením je mu dlužná částka vyplacena nominálně v penězích, o částku vyplacenou městem se zvyšuje hodnota budovy, nájemce investici v nákladech neodepisuje.