

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

111/01/12/21

uzavřená podle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**1. Město Bílovec**, se sídlem Bílovec, Slezské náměstí 1/1, IČO 00297755, DIČ CZ 00297755, bankovní spojení Česká spořitelna, a.s. Nový Jičín, č.ú. 19-1761833319/0800 zastoupené starostkou města **Mgr. Renatou Mikolašovou**

(dále jen **pronajímatel**) - na straně jedné

**a**

**2. Limanovský s.r.o.**, se sídlem 743 01 Bílovec, 1. máje 655/12, IČO 08321973, DIČ CZ08321973, bankovní spojení: 8284052/0800 zastoupeno jednatelem Ing. Martinem Limanovským (dále jen **nájemce**) - na straně druhé

Strany sub.1 a 2 dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly na smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

t o h o t o o b s a h u :

## čl. I.

### Předmět smlouvy

**I.1.** Předmětem této smlouvy je nájem prostoru nebo místnosti přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo místnosti, a sloužícího podnikání (dále jen „nebytový prostor“).

**I.2.** Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci nebytový prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a dodržovat podmínky této smlouvy a obecně závazné předpisy.

## čl. II.

### Předmět nájmu

**II.1.** Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor č. 1 v Bílovci v domě č. p. 111 na Slezském náměstí o celkové výměře **140,17 m<sup>2</sup>**. Specifikace konkrétních prostor bude uvedena v předávacím protokolu, který bude nájemci předán při předání nebytového prostoru

## čl. III.

### Účel nájmu

**III.1.** Nájemce se zavazuje nebytový prostor užívat za účelem projekční kanceláře a to vlastním jménem a na svou odpovědnost.

**III.2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. III. 1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## **čl. IV.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

**IV.1.** Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

**IV.2.** Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná mimořádná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

**IV.3.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené mu zcizením a škody způsobené třetí osobou.

## **čl. V.**

### **Předání nebytového prostoru**

**V.1.** Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 13.12.2021**.

**V.2.** Po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat nebytový prostor v řádném stavu a čistý, tj. vymalovaný, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že k tomu bude pronajímatel vyzván, jej na vlastní náklady uvede do původního stavu. Nájemce odpovídá za to, že ke dni ukončení nájmu dojde k odhlášení sídla podnikání v předmětu nájmu, na adrese předmětné budovy a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.

**V.3.** Nájemce je oprávněn po ukončení nájmu z předmětu nájmu odebrat pořizovací předměty, které ze svých prostředků uhradil, a které mu nebyly kompenzovány pronajímatelem, tak aby předmět nájmu neznehodnotil a neznemožnil jeho funkčnost.

## **čl. VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**VI.1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, případně i v období, kdy je povinen být vyklidit (při ukončení smlouvy).

**VI.2.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

**VI.3.** Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále jeho drobné opravy. Specifikace běžné údržby a drobných oprav je stanovena pronajímatelem a je předána nájemci při podpisu této smlouvy. V případě změny (právních předpisů) je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně o provedení změny informovat.

**VI.4.** Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poskytované pronajímatelem, dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

**VI.5.** Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že v případě souhlasu s podnájemem nesmí podnájemci účtovat vyšší nájemné než to, které je dohodnuto touto smlouvou.

**VI.6.** Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatých nebytových prostorů z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou protipožární (hasební) technikou a svými náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu této techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

**VI.7.** Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která to vyžadují (rozpis revizí a kontrol, které je nájemce povinen provádět bude nájemci předán při podpisu této smlouvy, a dále těch která byla pořízena na základě povolených úprav, provedených nájemcem dle čl. VII.3.

**VI.8.** Nájemce je povinen po uskutečnění revize specifikované v předchozích odstavcích, kopii revizního protokolu či zprávy (dále jen „informace“) dodat pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn tyto informace po nájemci vyžadovat a nájemce je povinen informace ve lhůtě do 7 dnů od výzvy pronajímatele. Pokud nájemce svou povinnost nesplní a informace nedodá ani v dodatečně přiměřené lhůtě 10 dnů, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 300,-Kč denně, je taktéž oprávněn odstoupit od této smlouvy.

**VI.9.** Nájemce je dále povinen zajistit celoročně základní očistu **chodníku** před provozovnou, zejména pak odklizení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání. Uvedeným ustanovením se pronajímatel nezbavuje své odpovědnosti náhrady škody.

## **čl.VII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

**VII.1.** Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce. Žádosti o případné úpravy jsou předávány prostřednictvím odboru finančního MÚ Bílovec.

**VII.2.** Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy či informačních zařízení na předmětu nájmu. Nájemce však bere na vědomí, že je před umístěním reklamního zařízení na předmětu nájmu povinen vyžádat si vydání závazného stanoviska Městského úřadu Bílovec, Odboru životního prostředí a územního plánování.

**VII.3.** V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VII.1. této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv. zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynofikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

**VII.4.** Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci čl. VII. této smlouvy, musí do 3 měsíců po ukončení prováděných prací, nebo po kolaudaci předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

**VII.5.** Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10% za každý celý rok využití.

**VII.6.** Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

**VII.7. Pronajímatel souhlasí s provedením technického zhodnocení nájemcem v následujícím rozsahu:**

- A.) Nájemce má záměr provést technické zhodnocení (stavební úpravy) nebytového prostoru, jejichž výčet je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Celková cena technického zhodnocení, která je pro pronajímatele akceptovatelná, je maximálně 500 000 Kč bez DPH, pokud si smluvní strany písemně dodatkem k této smlouvě nedohodnou jinak a jeho rozsah je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

- B.) Pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci s provedením výše specifikovaného technického zhodnocení nemovitosti pronajímatele. Výše uvedené úpravy jsou dle ustanovení §33 odstavce 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, technickým zhodnocením pronajatého majetku pronajímatele.
- C.) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce bude odepisovat provedené technické zhodnocení.
- D.) Nájemce se zavazuje provést technické zhodnocení (tj. stavební úpravy) nejpozději do 31.05.2022. Po provedení těchto úprav je nájemce povinen prokázat skutečné náklady technického zhodnocení, které mu budou následně pronajímatelem uhrazeny, za předpokladu limitu stanoveného v písm. A.) tohoto odstavce, formou zápočtu nájemného od 01.06.2022 do úplného vypořádání závazku pronajímatele vůči nájemci. V případě, že bude nájemní vztah ukončen dříve než dojde k úplnému vypořádání závazku z titulu technického zhodnocení, uhradí pronajímatel nájemci nevypořádanou část závazku za technické zhodnocení ve lhůtě do 3 měsíců od ukončení nájemního vztahu.
- E.) Ostatní provedené investice nájemcem dle přílohy č. 1 této smlouvy jdou k jeho tíži. Po ukončení nájmu bude postupováno podle odst. VII.3. – VII.5. tohoto článku.

## **čl.VIII.**

### **Nájemné**

**VIII.1.** Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a v souladu s obecně závaznými předpisy a činí **měsíčně 9 429 Kč**, (slovy: devět tisíc čtyřista dvacet devět korun českých), tj. **ročně 113 148 Kč** (slovy: sto třináct tisíc sto čtyřicet osm korun českých), vždy za celý předmět této smlouvy a jeden rok. *V případě, že nájemce je, nebo se stane plátcem DPH (tuto skutečnost je nájemce povinen oznámit pronajímateli písemně do 3 dnů od dne, kdy se stal plátcem DPH), nájemné sjednané v článku VIII. 1., se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.*

**VIII.2.** Úhrada nájemného se provádí vždy v daném měsíci. Měsíční nájemné je splatné vždy do 5. dne daného měsíce, za který je nájemné placeno.

**VIII.3.** Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, číslo účtu: **19-1761833319/0800, VS 9905 111 ...**

**VIII.4.** Z důvodu podpory podnikání na území města Bílovec v prvním roce nájemního vztahu poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájemném ve výši 50 % z výše ceny nájmu, nájemce tedy není povinen hradit v prvním roce nájemního vztahu celou výši nájemného uvedenou v odstavci VIII.1. této smlouvy. Toto ujednání platí pouze za předpokladu, že nájemní vztah bude trvat minimálně jeden rok. Pokud by nájemní vztah skončil dříve než za jeden rok, sleva nebude poskytnuta a nájemce bude povinen uhradit nájem za období prvního roku nájemního vztahu v plné výši, a to v termínu do 14-ti dnů po skončení nájemního vztahu.

**VII.5.** Nájemné bude hrazeno prvním dnem následujícím po měsíci ve kterém budou provedeny úpravy (technické zhodnocení) dle přílohy č. 1 této smlouvy, nejpozději od 01.06.2022.

## **čl.IX.**

### **Záloha – kauce**

**IX.1.** Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného jakožto smluvní kauci, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména

dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

**Kauce ve výši 28 287 Kč** (slovy: *dvacet osm tisíc dvě stě osmdesát sedm korun českých*) bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, č. ú.: **6015 - 1761833319/0800, VS 9905 111 ...** .

**IX.2.** Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.

**IX.3.** Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši tříměsíčního nájemného. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, tak je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**XI.4.** Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného a záloh za služby a dodávku energií za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl. Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

## **čl.X.**

### **Úhrada za služby a dodávku energií**

**X.1.** Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to:

záloha na:	měsíční	roční
- dodávka tepla	2 000 Kč	24 000 Kč
- dodávka teplé vody	500 Kč	500 Kč
- vodné stočné	200 Kč	2 400 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>2 700 Kč</b>	<b>26 900 Kč</b>

**X.2.** Zálohy za služby a dodávku energií budou hrazeny vždy do pátého dne měsíce, za který jsou zálohy placeny, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s.,

**číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 111 ...** .

**X.3.** Cenu všech ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

**X.4.** Nedoplatky nebo přeplatky podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

**X.5.** Po ročním vyúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího. Oznámení o zvýšení zálohách je povinen zaslat pronajímatel nájemci písemně.

## **čl. XI.**

### **Ustanovení obecná**

**XI.1.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné každoročně k 1. 7. o průměrnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Případné zvýšení nájemného bude oznámeno nájemci nejpozději do 31.3.

**XI.2.** Jestliže nájemce nezaplatí ve třech případech měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby nebo jejich část v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce

následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen nebytový prostor vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude nebytový prostor vyklizen na jeho náklady.

#### **čl. XII.**

##### **Smluvní pokuty**

**XII.1.** V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v uvedeném termínu, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **0,2%** z výše dlužné částky za každý den prodlení.

**XII.2.** Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

**XII.3.** Každá smluvní pokuta dohodnutá v této smlouvě je splatná do 15 dnů od jejího vyúčtování.

#### **čl. XIII.**

##### **Doba trvání smlouvy**

**XIII.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností zveřejnění v registru smluv**, které provede pronajímatel.

**XIII.2.** Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

#### **čl. XIV.**

##### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

**XIV.1.** Pronájem nebytového prostoru byl schválen 72. schůzi Rady města Bílovce dne 15.11.2021 usnesením RM/2032/74/2021 a). Záměr města pronajmout nebytový prostor č. 1 v Bílovci v domě č. p. 111 byl zveřejněn na úřední desce od 31.08.2021 do 21.09.2021.

**XIV.2.** Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

**XIV.3.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

**XIV.4.** Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.

**XIV.5.** Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

**XIV.6.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

**XIV.7** Tato vzorová smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání byla schválena na 71. schůzi Radě města Bílovec dne 25.10.2021 usnesením RM/1939/71/2021.

**XIV.8.** Tato smlouva se slevou na nájemném ve výši 50% z ceny nájemného byla schválena 72. schůzí Rady města Bílovce dne 15.11.2021 usnesením RM/2032/74/2021 b).

v Bílovci dne: 10.12.2021

v Bílovci dne: 10.12.2021

.....  
za pronajímatele  
město Bílovec  
**Mgr. Renata Mikolašová**  
starostka města

.....  
za nájemce  
**Limanovský s.r.o.**  
**Ing. Martin Limanovský**  
jednatel