

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl., zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Smluvní strany:

#### **Kulturní a informační služby města Přerova**

IČ: 45180512, DIČ: CZ45180512

Se sídlem v Přerově, nám. T. G. Masaryka 8, PSČ 750 02

Zastoupené: ředitelem

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Přerov

Číslo účtu: 1882080309/0800

dále jako „pronajímatel“

a

#### **Jan Dohnal**

IČ: 87389908, DIČ:

Bytem:

Bankovní spojení: ČSOB, pobočka Přerov

Číslo účtu: 198965587/0300

dále jako „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

### § 1

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je na základě 10. dodatku zřizovací listiny ze 17. 9. 2013 provozovatelem objektu k bydlení č.p. 148, Městský dům, ul. Kratochvílova 1, příslušné k části obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 136 v k.ú.Přerov, a je oprávněn přenechat jiné osobě k užívání část nebytových prostor budovy objektu k bydlení č.p. 148, Městský dům.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání část nebytových prostor o celkové výměře **299,73 m<sup>2</sup>** (v 1.PP a 1.NP tzv. Matrix klub) nacházející se ve výše uvedené budově, včetně stávajícího zařízení v těchto nebytových prostorách. Nájemce nebytové prostory vyznačené v projektové dokumentaci (která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1), do užívání přijímá a zavazuje se za toto užívání hradit nájemné a náklady spojené s předmětem nájmu.

### § 2

#### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu a tento bude nájemcem využíván **výhradně jako Cafe bar Matrix.**
2. Pokud bude nájemce chtít účel nájmu změnit, může se tak stát jen s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu pře uzavřením slouvy prohlédl, že je mu jeho stav dobře znám a že je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.
4. Nájemce není oprávněn nebytové prostory specifikované touto smlouvou pronajímat třetím osobám.

### § 3

#### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá od 1.9.2015 na dobu **neurčitou**.
2. Nájemní poměr lze ukončit výpovědí s **tříměsíční výpovědní lhůtou**.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu vypovědět. Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět i z důvodu dle ustanovení § 2208 občanského zákoníku a dále z následujících důvodů:
  - a) Nájemce provede na předmětu nájmu takové stavební úpravy, u kterých nebude předchozí odsouhlasení pronajímatele.
  - b) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy.
4. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že druhá smluvní strana jej odmítne převzít, z jakéhokoliv důvodu, anebo se nepovede doručení z jiného důvodu, má se za den doručení desátý den od jeho odeslání.
5. Výpověď začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Právo pronajímatele na zaplacení nájemného až do dne vyklizení předmětu nájmu tím zůstává nedotčeno.
7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného či některé části dle § 4 této smlouvy déle než 14 dní, je provozovatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit. Odstoupení má za následek okamžitý zánik smlouvy 15. dnem nezaplacení nájemného či některé části dle § 4 této smlouvy.

### § 4

#### Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné je stanoveno ve výši 122 889,30 Kč, tj. 410,00 Kč Kč/1m<sup>2</sup>/rok (schváleno RM Přerova dne 11. 12. 2013). Dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, se u nájmu nebytových prostor uplatní daň. **Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 10 240,78 Kč + příslušná sazba DPH.**
2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na dodávku tepla, el. energie, vodné, stočné, srážkovou vodu, odpisy NM, materiál a ostatní služby (úklid, revize elektro, hromosvodu a jiné). Za tyto služby je sjednána **pausaální měsíční úhrada, která bude navýšena o příslušnou sazbu DPH.**

Druh služby	Výměra v m <sup>2</sup>	Cena celkem/rok bez DPH	Výše měsíční splátky bez DPH
Odpisy NM	299,73	30 782,27	2 565,19
Ostatní služby		240,00	20,00
Materiál		120,00	10,00
<b>Celkem</b>		<b>31 142,27</b>	<b>2 595,19</b>

3. **Nájem a paušály za služby spojené s nájmem jsou sjednány v režimu dílčích plnění (měsíční plnění) a budou hrazeny na základě pronajímatelem zaslání daňového dokladu v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú. 1882080309/0800 variabilní symbol: číslo daňového dokladu.**
4. **Nájemné a paušály za služby spojené s nájmem jsou splatné vždy nejpozději do 25. dne příslušného 1. měsíce kalendářního měsíce<sup>x)</sup>, za který je úhrada placena. Úhrady za nájemné jsou považovány za zaplacené dnem připsání částky na účet pronajímatele.**

x) ČTVRTLETÍ

op. hl.

5. Nájemce je dále povinen hradit:

➤ **skutečně spotřebované energie**, a to:

- spotřebu studené vody (stav zjištěný na odpočtovém vodoměru)
- poměrově spotřebované teplo, a to tak, že pronajímatel podle skutečných nákladů na teplo, dle dodavatelské faktury, přeúčtuje 11% těchto skutečných nákladů formou faktury se splatností 10 dní. Faktura bude vystavena vždy do konce následujícího měsíce.
- paušální částky na úhradu za odvod srážkové vody (min. pololetně)

➤ **zálohu na elektrickou energii ve výši 10 600,00 Kč vč. DPH na základě vystavené zálohové faktury pronajímatelem.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k měřičům vždy k poslednímu dni daného měsíce.

6. V případě prodloužení úhrady nájemného a nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené právním předpisem.

7. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí nájemné nebo paušální částky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v dohodnutém termínu či výši nebo užívá předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo poruší některé z ustanovení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit ve smyslu příslušného ustanovení občanského zákoníku. Nájemní smlouva se ruší okamžikem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

## § 5

### Údržba a oprava

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat na své náklady s péčí řádného hospodáře v dobrém a použitelném stavu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, a při ukončení nájemního vztahu jej předá v dobrém a použitelném stavu zpět pronajímateli, s výjimkou běžného opotřebení.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady v předmětu nájmu běžnou, drobnou údržbu a opravy, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o malování, zasklívání oken, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravu a výměnu klik, štítků zámků, lina apod.) a hradit náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí ji pronajímatel.
3. Náklady na údržbu zařízení, která nainstaluje v předmětu nájmu nájemce, jdou k jeho tíži.

## § 6

### Práva a povinnosti nájemce

1. Pronajímatel je povinen ke dni podpisu smlouvy předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít.
2. Nájemce je povinen po uplynutí posledního dne nájmu pronajatý objekt vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a to po celou dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě.
5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách a v celém areálu dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů. Nájemce je

- povinen předcházet škodám, a pokud škoda hrozí okamžitě, je povinen učinit taková opatření, aby došlo k odvrácení hrozící škody.
6. Nájemce dbá na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách. Úklid pronajatých prostor bude nájemce provádět na své náklady.
  7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
  8. Nájemce je povinen na požádání umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání nebytových prostor, a to na základě písemného upozornění 24 hodin před takovým vstupem, v případě havarijního stavu ihned.
  9. Nájemce je v případě výměny zámků u vstupních dveří povinen o takové změně informovat pronajímatele, a vždy předat pronajímateli nové klíče v zalepené obálce tak, aby byly pro případ havárie nebo živelné pohromy u pronajímatele uschovány aktuální klíče.
  10. Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v čase pronajímatelem určeném a sčpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu.
  11. Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu k provádění technických kontrol a odstraňovat na své náklady závady zjištěné pronajímatelem nebo příslušnými orgány státní správy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost za úhradu sankcí vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v předmětu nájmu.

## § 7

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem, nejlépe v otevírací dobu nájemce. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie a následně o této skutečnosti informovat nájemce.

## § 8

### **Ukončení nájemní smlouvy**

1. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad ve stanovené lhůtě nahradit uvedením předmětu nájmu do předešlého stavu.
2. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení z plnění povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2048 a násl. občanského zákoníku. Předmět nájmu bude následně pronajímatelem uzamčen vlastním zařízením. O těchto úkonech bude

