

**Smlouva o nájmu
prostoru sloužícího podnikání
(číslo smlouvy: č. MJ-SML/1014/2021)**

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

**I.
Smluvní strany**

Pronajímatel: město Jeseník
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou
IČO: 00302724
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: AUTO – BPK spol. s.r.o
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 2265
Sídlo: Lipovská 94/15, 790 01 Jeseník
IČO: 41031172
DIČ: CZ41031172
Zastoupení: Ing. Tomáš Král
Bankovní spojení:
číslo účtu:
Telefon:

**II.
Předmět nájmu**

Předmět a účel nájmu

1. Město Jeseník je kromě jiného výlučným vlastníkem budovy na adrese Lipovská č.p. 94/15 nacházející se na pozemku parc. č. 261/1 v k. ú. Jeseník (zapsáno na LV č. 10001 pro k.ú. Jeseník).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání o velikosti cca 131 m², který se nachází ve 2. nadzemním podlaží budovy identifikované v odst. 1) tohoto článku.
3. Pronajímatel přenechává uvedený prostor nájemci za účelem užívání výhradně v souvislosti s provozováním své podnikatelské činnosti. Smluvní strany se dohodly, že uvedený prostor bude nájemce využívat jako sklad, spisovna, společenská místnost a šatna. Nájemce pronajatý prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že jej bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

III. Doba nájmu

- 1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2022.**
- Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou šesti měsíců. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně (za písemnou formu se pro tento případ nepovažuje zaslání e-mailu). Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení protistraně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.
- Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s uvedením důvodu s jednoměsíční výpovědní lhůtou:
 1. pokud nájemce užívá prostor takovým způsobem, že se věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí její zničení a nájemce neuposlechne jeho písemnou výzvu, aby zjednal nápravu v přiměřené lhůtě. Hrozí-li v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
 2. porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, zejména neplatí nájemné a užívá prostor v rozporu s čl. II. této smlouvy.Nájemce má právo v tomto případě do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti ní písemné námitky.
- Objeví-li se na předmětu nájmu vada, která zásadním způsobem ztěžuje nebo zcela znemožňuje jeho užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby.
- Smluvní vztah je rovněž možné ukončit dohodou smluvních stran ke sjednanému datu.

IV. Nájemné

- Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku II. této smlouvy se sjednává ve výši **4.006,- Kč/měsíc bez DPH, kdy k této částce bude vždy připočtena aktuálně platná výše sazby DPH** (ke dni podpisu této smlouvy tedy činí částka **včetně DPH 4.847,30 Kč/měsíc**); tím není dotčena možnost pronajímatele na uplatnění inflační doložky a příslušného navýšení nájemného v dalších letech trvání této smlouvy.
- Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné je splatné **k 20.** příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to v hotovosti nebo převodem na účet pronajímatele u KB Jeseník, č.ú. **43-3820200247/0100, variabilní symbol 3651 , specifický symbol 7060.** Datem zaplacení se rozumí den připsání nájemného na účet pronajímatele.
- Smluvní strany si v souladu s § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, sjednávají **každoroční automatické zvýšení nájemného k 1. lednu příslušného kalendářního roku o míru inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející kalendářní rok, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou o míru inflace po dobu nájmu nikdy snižováno. Sdělení o navýšení nájmu bude nájemci zasláno písemně (poštou či e-mailem) v návaznosti na vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem.

4. Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
5. Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen plnit své peněžité závazky (provádět jakékoliv platby) dle této smlouvy či v souvislosti s ní výhradně na bankovní účet (číslo účtu) sdělený pronajímatelem správci daně a zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**registrovaný účet**“), vše dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, (dále jen „**Zákon o DPH**“). Bude-li pronajímatel kdykoliv a jakýmkoliv způsobem požadovat plnění na jiný než registrovaný účet, může nájemce odmítnout plnění nebo plnit na libovolný registrovaný účet pronajímatele, a to vždy dle svého uvážení.
6. Pronajímatel prohlašuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu řádně odvádí DPH v souladu se Zákonem o DPH a hodlá tak činit i nadále. V případě, že by nájemci vznikly jakékoliv oprávněné náklady, výdaje a/nebo škody či, újma v souvislosti s nesplněním daňové povinnosti pronajímatele řádně a včas, zavazuje se pronajímatel nájemce odškodnit. Nájemce je v takovém případě povinen oprávněné náklady, výdaje a/nebo škody či újmu v souvislosti s nesplněním daňové povinnosti pronajímatele řádně a včas pronajímateli prokazatelně doložit.
7. Nájemné nezahrnuje služby spojené s nájmem, např. dodávku energií, vodné a stočné, odvoz odpadů, revize předmětu nájmu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na své náklady.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Je povinen poskytnout pronajatý prostor nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání. O předání prostoru bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) Je oprávněn požadovat přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce:

1. Zavazuje se využívat pronajatý prostor sloužící podnikání pouze pro účel sjednaný v čl II. této smlouvy. Není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je uvedeno v čl. II této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a evidovat a sám financovat veškeré zákonem stanovené povinně prováděné revize na zařízeních v předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen technicky zabezpečit předmět nájmu proti požáru v rozsahu zákonem stanovených povinností, samostatně vést evidenci a revize domovních hydrantů a ručních hasicích přístrojů, jejich umístění, zajišťovat preventivní a periodické prohlídky této techniky, včetně zajištění odstraňování zjištěných vad.
3. Je povinen oznámit, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil.
4. Bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je

povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil se souhlasem pronajímatele a uvést dotčenou část nemovitost do původního stavu.

5. Není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
6. Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.
7. Je povinen před započítáním jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu není oprávněn jakékoliv stavební úpravy provádět.
8. Je povinen v zimním období udržovat sjízdné přilehlé komunikace k nemovitosti, kde se nachází pronajatý prostor, včetně odklizení sněhu a náledí.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do tří dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
10. Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se v prostoru nachází s jeho vědomím.
11. Má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat věc jen s obtížemi. Případně může nájemce provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činnostmi dle ust. § 2894 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „**občanský zákoník**“) a dle zákoníku práce.

VII.

Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

- 1) Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit prostor v souladu s čl. V. této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) od pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost užívat prostory pouze ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 3) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobenou porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 4) Vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nedojde k převzetí zákaznické základny a nájemce tak nemá právo na náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
- 2) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány a bude z nich vyplývat, že se vztahují k této smlouvě.
- 5) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv provozovaném Ministerstvem vnitra. Zveřejnění provede pronajímatel.
- 6) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na 104. zasedání Rady města Jeseníku, konaném dne 06. 12. 2021, číslo usnesení 2964. Záměr města pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn na úřední desce města ve dnech od 02. 11. 2021 do 18. 11. 2021

V Jeseníku dne

V Jeseníku dne

.....
pronajímatel
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

.....
nájemce
Ing. Tomáš Král