

Smlouva

o nájmu prostor sloužící podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

Č.j.: LIT 8450/2022

Smluvní strany

Pronajímatel

m ě s t o L i t o v e l, IČ: 00299138, DIČ: CZ00299138

zastoupená starostou panem **Viktorem K o h o u t e m**

se sídlem v Litovli, nám. Přemysla Otakara 778, PSČ: 784 01

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litovel, č. účtu: 1084741811/0100

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce

Nappy, s.r.o., IČ: 25876660, DIČ: CZ25876660

zastoupená jednatelem panem **Vladimírem L á t a l e m**

se sídlem Renoty č. p. 37, 783 91 Uničov

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. účtu: 191191240/5500

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli podle ustanovení § 2202 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu v následujícím znění.

I.

Prohlášení vlastníka

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. St. 25 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 674m², jehož součástí je objekt číslo popisné 31, obec Litovel, vše v k.ú. 637157 Chudobín. Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 10001.

II.

Předmět a účel nájmu

Zveřejněný záměr pronájmu prostor nacházejících se v objektu č.p. 31 v Litovli, místní část Chudobín byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Litovel dne 28. 2. 2022 a z úřední desky sejmuto dne 16. 3. 2022, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“).

Zveřejnění záměru bylo v souladu s přijatým usnesením rady města č. RM/2338/70/2022 ze 70. schůze Rady města Litovel, konané dne 17. února 2022.

Město Litovel, jako výlučný vlastník shora uvedené nemovitosti, je oprávněno k dispozici s tímto majetkem a tím k uzavření této smlouvy, na jejímž základě přenechává dále upřesněné prostory do užívání nájemci dle zveřejněného záměru pronájmu **za účelem provozování balírny dětských plen a inkontinenčních potřeb.**

Smlouva se sjednává na dobu neurčitou, od 1. 5. 2022 za smluvní nájemné 4.000,- Kč/měsíc.

Konkrétně přenechává nájemci do užívání prostory v I. nadzemním podlaží objektu označené jako tělocvična, šatna, chodba, sociální zařízení, schodiště a prostory ve II. nadzemním podlaží označené jako učebna I., učebna II., učebna III., učebna IV., kabinet, knihovna, sborovna, chodba. **Nájemce bude užívat pouze tyto vyjmenované prostory, předmětem pronájmu není půda.** Nájemce prohlašuje, že popsané prostory v nemovitosti přejímá do svého užívání.

Nájemce se v podané žádosti o pronájem nebytových prostor zavazuje, že provede na vlastní náklady úpravy objektu nutné k možnému užívání:

- vybudování zámkové dlažby na levé straně venkovního prostoru přiléhajícímu k budově, za účelem přemístění kontejnerů na sběr odpadu, které částečně zasahují do požadovaných manipulačních prostor
- instalace zvedací plošiny pod okny na pravé straně venkovního prostoru přiléhajícímu k budově pro příjem materiálu a lepší manipulaci
- oprava opadáných omítek, odstranění vlhkého zdiva a plísně

Nájemce je povinen výše uvedené opravy a úpravy projednat a odsouhlasit s pronajímatelem.

III.

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí 48.000,-- Kč/rok.

Nájemné bude hrazeno v **měsíčních splátkách ve výši 4.000,--Kč splatných na daný kalendářní měsíc předem, a to nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem** na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu **1084741811/0100**, var. symbol **031** nebo v hotovosti na pokladně oddělení bytového hospodářství města Litovel.

Mimo sjednané nájemné je Nájemce povinen hradit Pronajímateli podíl na nákladech za Pronajímatelem poskytované služby (dodávku tepla, dodávku vody, odvod a likvidaci odpadních vod) spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“). Na tyto Služby je Nájemce povinen hradit v průběhu kalendářního roku Pronajímateli zálohové platby:

dodávka vody, odvod a likvidace odpadních vod	13.200,-- Kč/rok, 3.300,-- Kč/čtvrtletí
dodávka tepla	184.800,-- Kč/rok, 46.200,-- Kč/čtvrtletí

Zálohové platby jsou stanoveny vč. DPH. Zálohové platby je Nájemce povinen hradit čtvrtletně na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem. Po obdržení platby je Pronajímatel povinen vystavit Nájemci daňový doklad o přijaté platbě.

Výše záloh na dodávku poskytovaných Služeb se mohou měnit, budou se odvíjet od roční spotřeby a vstupních cen od dodavatelů.

Zálohy na Služby (dodávka tepla, dodávka vody, odvod a likvidace odpadních vod) se vyúčtovávají jednou ročně, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem nesmí být kratší než 21 dnů. V případě reklamací provede do 30-ti dnů vlastník opravu vyúčtování, se kterou neprodleně písemně seznámí spotřebitele v zúčtovací jednotce.

V případě pozdní úhrady bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení ve výši vyplývající z ustanovení § 1970 občanského zákoníku.

IV.

Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen **dohodou smluvních stran** nebo **výpovědí kterékoliv z nich bez uvedení důvodu**. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Má-li však strana **k výpovědi vážný důvod je výpovědní lhůta tříměsíční**. Za vážný důvod pro ukončení smlouvy je považována např. smrt fyzické osoby nájemce, zánik právnické osoby nájemce bez právního nástupce, ukončení podnikání ze zdravotních důvodů, zahájení insolvenčního řízení, neakceptování jednostranného zvýšení nájemného apod.

Nájemní vztah může být ukončen bez výpovědní doby v případě hrubého porušování povinností plynoucích ze smlouvy.

Za hrubé porušování smluvních povinností nájemcem se považuje:

- dluh na nájemném za dobu dvou měsíců,
- poškozování a znečišťování pronajatých prostor,
- neoprávněné užívání prostoru k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu,
- přenechání prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
- další v této smlouvě výslovně uvedené důvody.

V.

Nájemce si sám a na vlastní náklady zajistí samostatné měření elektrické energie, jejichž spotřebu bude hradit ve smyslu uzavřené smlouvy přímo dodavateli. Dále si na vlastní náklady zajistí likvidaci a svoz odpadů na základě smlouvy s firmou „FCC Litovel s.r.o.“ - odpady Litovel.

Případné dodatečné služby, které se nezahrnují do služeb účtovaných pronajímatelem, bude nájemce v plné výši hradit jejich dodavatelům.

Nájemce bude hradit náklady spojené s obvyklým užíváním a udržováním pronajatých prostor.

VI.

Pronajímatel přenechává prostřednictvím této nájemní smlouvy výše uvedené prostory do užívání nájemce a prohlašuje, jako vlastník výše uvedené nemovitosti, že po dobu platnosti této smlouvy k nim nevzniknou závazky, které by bránily plnění obsahu této nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn a povinen pronajaté prostory užívat v souladu s touto nájemní smlouvou.

Nájemce **bez souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání jiného a není oprávněn** převést právo užívat tyto na jiného **ani v rámci smlouvy o prodeji podniku** nebo s převodem své podnikatelské činnosti.

V případě, že by tak učinil, bere na vědomí, že smlouva o prodeji podniku nebo převodu podnikatelské činnosti, je v části upravující převod práva nájmu k těmto nemovitostem od počátku neplatná.

Porušení tohoto závazku bude považováno za zvlášť závažné porušení smluvních povinností a bude důvodem pro okamžité skončení nájemního vztahu bez výpovědní doby.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání vstup do všech pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy. Termín prohlídky prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

VII.

Hrubé porušování ustanovení této smlouvy, které bude pokračovat i poté, co jedna smluvní strana druhou na tuto skutečnost písemně upozorní, bude důvodem pro okamžitou výpověď nájemního vztahu bez výpovědní doby. V písemném upozornění musí být stanovena přiměřená lhůta pro odstranění písemně vytýkaného porušování smlouvy.

Nájemce byl seznámen se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je podpisem této smlouvy přebírá do svého užívání. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory tak, aby zabránil vzniku škod a případných ztrát na majetku.

Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli tímto opomenutím vznikla.

Nájemce je povinen snášet omezení užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav pronajímatelem.

VIII.

Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu nájmu čistotu a pořádek nejen v pronajatých prostorách, ale i v okolí objektu, a to jak v letních, tak i v zimních měsících a v oblasti ochrany životního prostředí, tj. odpadové hospodářství.

Nájemce proškolí své pracovníky o platných právních předpisech v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany na úseku životního prostředí a za jejich dodržování ze strany svých zaměstnanců pak ponese odpovědnost.

Nájemce je povinen učinit veškerá opatření pro dodržování protipožárních, bezpečnostních, hygienických, jakož i ostatních právních předpisů obecně závazných pro provozování své činnosti.

Za veškerý svůj majetek vnesený do pronajatých prostor a na pronajaté pozemky nese nájemce odpovědnost a odpovědnost nese i za škodu vzniklou z tohoto důvodu. Pokud bude nájemce chtít vnesený majetek pojistit, učiní tak na vlastní náklad.

IX.

Nájemce se zavazuje provádět v jemu pronajatých prostorách pravidelné revize, roční kontroly a údržbu veškerého elektrického zařízení, včetně příslušných rozvodů v souladu s platnými normami a zákony, za jejichž dodržování přebírá odpovědnost.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s odstraněním závad zjištěných při revizích a kontrolách, pokud vznikly na majetku pronajímatele opotřebením při běžném provozu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním zjištěných závad, pokud vznikly na majetku pronajímatele vlivem stáří instalovaného zařízení, únavou materiálu či vadnou instalací prováděnou pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na odstranění závad zjištěných při prováděných revizích a kontrolách, které vznikly na majetku pronajímatele a byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem nebo úmyslně.

X.

Stavební úpravy představující zásah do nosných konstrukcí budovy smí nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ostatní nepodstatné změny může nájemce provádět na vlastní náklad i bez souhlasu pronajímatele, přičemž nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů. Pronajímatel může při skončení nájemního vztahu požadovat, aby byly pronajaté prostory uvedeny do původního stavu.

XI.

Nájemce je oprávněn umístit na budovu na svůj náklad označení své provozovny, tzn. sdělení o poskytovaných službách a svého jména. Půjde-li o památkové objekty, nájemce je povinen umístění předem projednat s pronajímatelem, konkrétně s odborem místního hospodářství a stavebních investic MěÚ Litovel a zajistit vyjádření památkového úřadu. Po skončení nájmu odstraní nájemce cedule či znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

XII.

Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, vyklizené předat posledním dnem lhůty pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebením při řádném užívání a údržbě.

Nájemce se zavazuje případné škody na pronajaté nemovitosti, které způsobil, odstranit vlastním nákladem nebo vzniklou škodu uhradit v penězích. O předání a převzetí nemovitostí sepíše smluvní strany protokol.

XIII.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních majících charakter originálů, z nichž každá ze stran obdrží po dvou výtiscích.

Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.

Pokud ve smlouvě není dohodnuto jinak, lze na obsah nájemního vztahu použít ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

Uzavření této Smlouvy bylo projednáno a v předloženém znění schváleno Radou města Litovel na její 72. schůzi, konané dne 31. 3. 2022, usnesením č. RM/2446/72/2022.

Smluvní strany podpisem této smlouvy vyjadřují souhlas s jejím obsahem a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti nabude jejím zveřejněním v Informačním systému centrálního registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Litovli dne: 12. dubna 2022

.....
Viktor Kohout
starosta města Litovel

.....
Vladimír Látal
jednatel Nappy s.r.o.