

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Smluvní strany

1. město **Žďár nad Sázavou**, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČO 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. **Drahomíra Krejčí**, trvale bytem [redacted] 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO: 48889997 podnikající na základě Živnostenského listu č.j.: MU/OŽ/1945/2020/Va, ze dne 16.11.2020, vydaný MěÚ Žďár nad Sázavou.
adresa pro doručování písemností: [redacted] 591 01 Žďár nad Sázavou
(dále jen nájemce) na straně druhé

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1141, na ulici Nádražní č. or. 44, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 6, který je součástí pozemku p.č. 6130/1. Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 1 pro obec Žďár nad Sázavou a katastrální území Město Žďár.
Část nebytových prostor sloužících podnikání, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování sběrného a výdejního místa oprav obuvi, batohů a tašek. Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu (dále jen pronajaté prostory).

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory o celkové výměře 70,04 m².

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 1.9.2022 a je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

IV. Nájemné

Nájemné za užívání pronajatých prostor je stanoven 90 000,- Kč za rok bez DPH.

Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č. [redacted] [redacted], var. symbol [redacted], v měsíčních splátkách, a to do 5. dne příslušného měsíce.

Nájemné za pronajaté prostory se stanovuje s platností od 1.7.2021. Pronajímatel může od 1.7. následujícího roku zvýšit nájemné dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace), stanoví

ČSÚ za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady objektu:

- na teplo dle indikativních měřičů umístěných na topných tělesech
- vodného a stočného dle vodoměru č. 13.295957 (SV) a č. 12.473078 (TUV)
- srážkovou vodu dle podílu pronajímané plochy z celkové plochy budovy ve vlastnictví města
- elektrické energie dle elektroměru č. 7549352 (smlouva mezi nájemcem a energetickou spol.)

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další provozní náklady za služby, které jsou s užíváním pronajatých prostor spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinností stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

V. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i zákazníci budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,

- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

VI. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v zákonem stanovené výpovědní době, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i dohodou smluvních stran. Za vážný důvod k výpovědi nájmu prostor sloužících podnikání se stanovuje zejména neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy nebo neplnění povinností stanovených platnými právními předpisy.

2. Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka zaslána do vlastních rukou adresáta na jeho adresu v této smlouvě nebo později uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana nebyla zastížena a obesaná strana si zásilku nevyzvedne do 10 dnů od uložení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděl, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně.

3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

VII. Sankce za porušení závazků nájemce

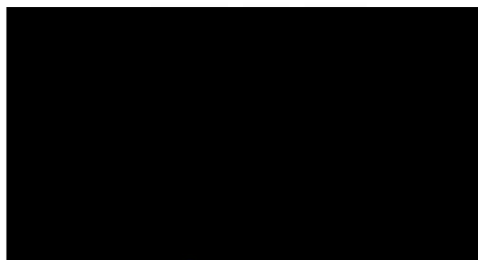
1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána na adresu místa smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena, a to třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise této smlouvy.
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že informace, které tato smlouva obsahuje, mohou být poskytnuty třetí osobě v souladu se zákonem č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.
8. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 10.5.2022 do 25.5.2022. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 20.6.2022 usnesením č.j. 102/2022/OP/3.

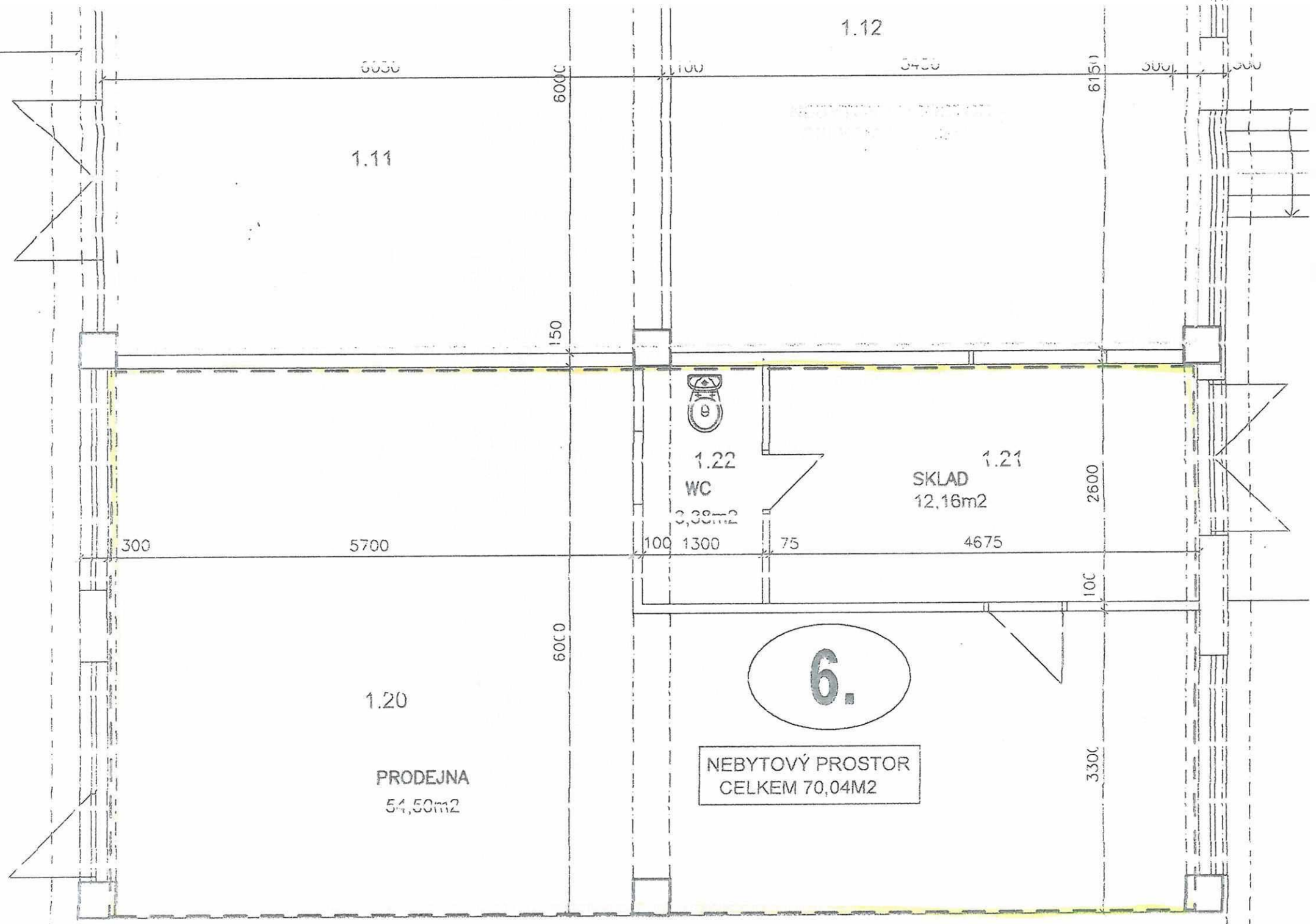
Ve Žďáře nad Sázavou dne 21.6.2022



Pronajímatel
město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos, ACCA



Nájemce
Drahomíra Krejčí



"AZ Centrum", Nádražní
č.p.1141, č.or.44, Žďár nad Sázavou

Legenda místností: 1NP

TABULKA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
NEBYTOVÝ PROSTOR- ČISTÍRNA PEŘÍ SOUČET 91,34M2 <i>dvě</i> 3			
1.01	ČISTÍRNA PEŘÍ	60,60	PVC
1.02	CHODBA	20,22	keramická dlažba
1.03	ŠATNA	5,37	PVC
1.04	SPRCHA	1,45	keramická dlažba
1.05	PŘEDSÍŇ SOC. ZAŘ.	2,54	keramická dlažba
1.06	SOC. ZAŘÍZENÍ	1,16	keramická dlažba
NEBYTOVÝ PROSTOR- MM REALITY SOUČET 105,52M2 <i>dvě</i> 4			
1.07	KANCELÁŘ	85,00	keramická dlažba
1.08	KANCELÁŘ	11,63	keramická dlažba
1.09	KANCELÁŘ	6,28	PVC
1.10	SOC. ZAŘÍZENÍ	2,61	keramická dlažba
NEBYTOVÝ PROSTOR- VEGETARIÁNSKÁ PRODEJNA SOUČET 105,20M2 5			
1.11	PRODEJNA	36,90	keramická dlažba
1.12	KUCHYNĚ	36,80	keramická dlažba
1.13	HRUBÁ PŘÍPR. ZELENINY	7,30	keramická dlažba
1.14	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,00	keramická dlažba
1.15	SUCHÝ SKLAD	7,00	keramická dlažba
1.16	CHODBA ZÁSOBOVÁNÍ	6,80	keramická dlažba
1.17	ŠATNA ZAMĚSTNANCI	6,50	keramická dlažba
1.18	WC PŘEDSÍŇ	1,70	keramická dlažba
1.19	WC	1,20	keramická dlažba
NEBYTOVÝ PROSTOR- PRODEJNA ELEKTRO SOUČET 70,04M2 6			
1.20	PRODEJNA+SKLAD	54,50	keramická dlažba
1.21	SKLAD	12,16	keramická dlažba
1.22	WC PERSONÁL	1,22	keramická dlažba
NEBYTOVÝ PROSTOR- ČALOUNICTVÍ SOUČET 133,67M2 <i>dvě</i> 1			
1.23	CHODBA	8,00	keramická dlažba
1.24	DÍLNA	33,50	PVC
1.25	DÍLNA	33,63	PVC
1.26	DÍLNA	11,90	PVC
1.27	KANCELÁŘ	13,18	PVC
1.28	SKLAD	15,10	PVC
1.29	ŠATNA MUŽI	6,10	keramická dlažba
1.30	WC MUŽI	1,50	keramická dlažba
1.31	SPRCHA MUŽI	1,50	keramická dlažba
1.32	ŠATNA ŽENY	7,15	keramická dlažba
1.33	SPRCHA ŽENY	1,33	keramická dlažba
1.34	WC ŽENY	1,34	keramická dlažba
<i>dvě</i> 2			
1.35	PRODEJNA	17,10	PVC
1.36	SOC. ZAŘ.-PŘEDSÍŇ	1,50	keramická dlažba
1.37	SOC. ZAŘÍZENÍ	1,70	keramická dlažba

$47,61 = 11,57 \text{ m}^2$

$30,06 \text{ m}^2 = 25,46 \text{ m}^2$

$5 \text{ nyní } 109,8 \text{ m}^2 = 4,6 \text{ m}^2$

dvě $119,11 \text{ m}^2 = 20,16 \text{ m}^2$

$135,21 \text{ m}^2 = 1,14 \text{ m}^2$

$20,20 \text{ m}^2$