

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále též jen „smlouva“)

kteřá byla uzavřena podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Dačice,

se sídlem: Krajířova 27, 380 13 Dačice I,

IČO: 00246476, DIČ: CZ 00246476,

ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat Ing. Karel Macků, starosta města, (dále jen „pronajímatel“)

a

Tomáš Zelinka

sídlo: Staré Hobzí 12, 378 71 Staré Hobzí

podnikající na IČO: 466 73 709, DIČ: CZ 7101281451

ve věci uzavření smlouvy je oprávněna jednat: Tomáš Zelinka (dále jen „nájemce“)

(společně dále také jako „smluvní strany“)

I. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v budově s číslem popisným 15/I stojící na pozemku zastavěná plocha a nádvoří na listě vlastnictví č. 10001 pro obec Dačice a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelní číslo 69/6, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele, **a to prostory sloužící podnikání výhradně nájemci, tj. prodejna o výměře 22 m² a dále prostory užívané nájemcem spolu s jinými nájemci formou společného nájmu, tj. chodba, sociální zařízení o celkové výměře 5 m², situované ve dvorní části budovy s adresou Krajířova 15/I, přičemž velikost pronajatých prostor činí celkem 27 m² (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).**
3. Účelem nájmu je podnikání nájemce, **zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod** v rámci předmětu podnikání nájemce. Zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.
4. Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.
5. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

II. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.
2. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy **činí 1 500 Kč za kalendářní**

měsíc.

3. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Pronajímatel tímto jako plátce daně z přidané hodnoty deklaruje své rozhodnutí, že u nájmu nemovitosti dle této smlouvy nájemci jako jinému plátcovi pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností bude uplatňovat daň. Pronajímatel je povinen oznámit správci daně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy uplatňování daně u tohoto nájmu.
4. Nájemné je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za daný kalendářní měsíc. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
5. Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku smlouvy je s účinností od 1. 4. 2023 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby spojené s užíváním pronajatých prostor a jejich úhrada

1. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, např. likvidaci domovního odpadu si nájemce dohodne s jejich dodavateli a úhradu za tyto služby bude hradit přímo jejich dodavatelům.
2. Touto Smlouvou o nájmu se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto Smlouvu o nájmu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, který je předmětem nájmu dle článku II. této Smlouvy o nájmu, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do pronajatých prostor.
3. Za služby dodávané do pronajatých prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou pronajímatele a nájemce považováno: přeúčtování části elektrické energie, plynu a vody včetně stočného.
4. Pronajímatel deklaruje a nájemce bere na vědomí skutečnost, že dané dodávky jsou přeúčtováním elektrické energie, kterou pronajímatel jako plátce daně z přidané hodnoty pořizuje od jiné osoby, při jejím pořízení uplatňuje nárok na odpočet daně, a dále že se jedná o dodávky související s nájmem pronajatých prostor, tudíž u těchto plnění vzniká pronajímateli povinnost přiznat daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, nikoli ke dni přijetí platby.
5. Cena elektrické energie spotřebované pro nájemce v pronajatých prostorech **sloužící podnikání výhradně nájemci** za kalendářní měsíc se sjednává ve výši skutečné ceny elektrické energie na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce přičemž:

Skutečná cena elektrické energie na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce se vypočte jako součin skutečné spotřeby elektrické energie zjištěné odečtem na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce za daný kalendářní měsíc a průměrné ceny elektrické energie.

Průměrná cena elektrické energie se vypočítá jako podíl celkové ceny elektrické energie pro odběrné místo umístěné v budově trafostanice EG.D (dále jen „odběrné místo“) za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané elektrické energie pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc.

Průměrná cena elektrické energie se vypočte zvlášť pro vysoký a nízký tarif.

Celková cena elektrické energie pro odběrné místo zahrnuje zejména cenu spotřebované elektrické energie, cenu za distribuci, cenu za související služby a ostatní služby, ostatní poplatky, daň z elektřiny, platbu za rezervovaný příkon atd..

6. Cena elektrické energie spotřebované ve společných pronajatých prostorech je pro nájemce dohodou smluvních stran sjednána **ve výši poměrné části 3 %** skutečné ceny elektřiny

spotřebované za daný kalendářní měsíc v celé nemovité věci, ve které se nachází předmět nájmu a společně užívané prostory.

7. Na úhradu ceny elektrické energie nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy. Cenu elektrické energie spotřebované pro nájemce pronajímatel vyúčtuje nájemci za daný kalendářní měsíc na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po dni zjištění přeúčtované částky. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
8. Cena vody včetně stočného spotřebovaná pro nájemce v pronajatých prostorách **služící podnikání výhradně nájemci** za kalendářní měsíc se sjednává ve výši skutečné ceny vody na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce přičemž:
 - Skutečná cena vody včetně stočného spotřebovaná na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce se vypočte jako součin skutečné spotřeby vody zjištěné odečtem na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce za daný kalendářní měsíc a průměrné ceny vody.
 - Průměrná cena vody včetně stočného se vypočítá jako podíl celkové ceny vody pro odběrné místo umístěné v budově (dále jen „odběrné místo“) za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané vody pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc.
 - Cena vody včetně stočného spotřebované ve společných pronajatých prostorech je pro nájemce dohodou smluvních stran sjednána jako rozdíl mezi celkovou cenou vody včetně stočného pro odběrné místo zjištěné odečtem na hlavním vodoměru a ceny vody včetně stočného na nefakturačních vodoměrech a ceny vody včetně stočného rozúčtované dle počtu osob užívajících nebytové prostory za daný kalendářní měsíc v celé nemovité věci.
 - Skutečná cena vody se vypočítá jako podíl celkové ceny vody, včetně vodného, stočného a případných dalších plateb dodavateli vody, zjištěné pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané vody pro toto odběrné místo za stejné období.
9. Na úhradu ceny vody, včetně stočného, nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy. Cenu vody, včetně stočného spotřebované pro nájemce pronajímatel vyúčtuje nájemci dohodou smluvních stran za dané kalendářní čtvrtletí na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po dni zjištění přeúčtované částky. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
10. **Cena plynu** spotřebované pro nájemce je dohodou stran sjednána **ve výši 500 Kč za kalendářní měsíc**. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Platba za spotřebovaný plyn za daný kalendářní měsíc je splatná bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce. Tento den je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
11. Na úhradu ceny plynu nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, cena je pro dané období sjednána jako pevná, a proto již nepodléhá jakémukoliv vyúčtování.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **od 1. 7. 2022 na dobu neurčitou**.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za služby vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Pokud nebudou pronajaté prostory schopny plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami

sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé smluvní straně.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce pronajaté prostory užívá řádným způsobem.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.
5. Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.
6. Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování ze strany pronajímatele.
9. Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu na svůj náklad obvyklou údržbu a opravy pronajatých prostor. Za opravy, které je podle dohody smluvních stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubic.
10. Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti provést na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě internet do pronajatých prostor.
11. Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
12. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě, nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může pronajaté prostory užívat v podnájmu s třetí osobou, pro provozování společné podnikatelské činnosti tedy pro společnou činnost v oboru jejich podnikání. V případě, že bude ukončena nájemní smlouva s nájemcem, končí i podnájem třetí osobě.

14. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob souvisejících s užíváním pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.
15. Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
16. Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.
17. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. V záhlaví této smlouvy uvedené sídlo nájemce je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy.
17. Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny v předmětu nájmu.

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit.
2. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s předáním pronajatých prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.
3. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2022, ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv.**
4. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
5. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto smlouvu s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena podle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji pronajímatel či nájemce podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.
8. Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města Dačice od 21.2.2022 do 8.3.2022. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen na 119. schůzi rady města Dačice dne 29.6.2022, pod usnesením č. 2177/119/RM/2022 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. Protože je smluvní stranou veřejný subjekt, osobní údaje mohou být zároveň předmětem žádosti o informace podle zákona o svobodném přístupu k informacím nebo mohou být zveřejněny v registru smluv. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
11. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určité a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne

.....
za pronajímatele město Dačice
Ing. Karel Macků, starosta města

.....
za nájemce Tomáš Zelinka