

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratřská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

### Daniela Sivcová

IČ 74260880

DIČ CZ8353075687

se sídlem \*\*\*

(dále jako „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

#### I.

#### Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 7481 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako vlastník jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů - jiného nebytového prostoru č. 190/101 o výměře 49,70 m<sup>2</sup> v bytovém domě č.p. 190, 191 (Kozlovská 2, 4), příslušném k části obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 3157/5 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 501 m<sup>2</sup> v k.ú. Přerov, podílu id. 497/17629 na společných částech budovy – bytového domu č.p. 190, 191, a podílu id. 497/17629 na pozemku p.č. 3157/5 v k.ú. Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **jednotka - jiný nebytový prostor č. 190/101**, který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z prodejny o výměře 42,50 m<sup>2</sup>, vstupní chodby o výměře 4,80 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,20 m<sup>2</sup> a umývárny o výměře 1,20 m<sup>2</sup> (hlavní místnosti mají výměru 42,50 m<sup>2</sup> a vedlejší místnosti mají výměru 7,20 m<sup>2</sup>).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání jednotku - jiný nebytový prostor č. 190/101 uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tuto jednotku za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za její užívání nájemné dle čl. V smlouvy.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako kadeřnického salonu.

## III. Rekolaudace předmětu nájmu

(1) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu není kolaudován k účelu uvedenému v čl. II smlouvy, smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí u příslušného stavebního úřadu souhlas se změnou v účelu užívání stavby ve smyslu ust. § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na své vlastní náklady uvede předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy a v tomto stavu jej bude na své náklady udržovat.

(2) Pronajímatel tímto dává souhlas dle ust. § 127 odst. 1 stavebního zákona se změnou v účelu užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II smlouvy.

## IV. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

(3) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje právo vypovídané strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, se nepoužije pro případ podání výpovědi dle této smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, se nepoužije pro případ skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

## V. Nájemné, zálohy za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné za nájem jednotky - jiného nebytového prostoru č. 190/101 je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **72.498,- Kč/rok**, ke které bude v souladu s ust. § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni uzavření této smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 21%.

(2) Výše nájemného za nájem jednotky - jiného nebytového prostoru č. 190/101 je blíže specifikována ve výměru úhrad jako příloze č. 1 smlouvy, včetně nájemného za užívání zařizovacího předmětu nacházejícího se v jednotce - jiném nebytovém prostoru č. 190/101 (tj. 1 ks vodoměru TUV), které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacího předmětu s tím, že pokud bude zařizovací

předmět funkční i po uplynutí doby jeho předpokládané životnosti, bude nájemné za jeho užívání stanoveno pevnou paušální měsíční sazbou ve výši maximálně 5,- Kč.

(3) Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění (měsíční plnění) a bude hrazeno měsíčně ve výši **6.041,50 Kč** navýšených o DPH v platné sazbě daně ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, na základě daňového dokladu/splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění dle tohoto odstavce smlouvy je ve smyslu ust. § 21 odst. 8 zákona o dani z přidané hodnoty považován první den příslušného kalendářního měsíce. Splatnost je stanovena 14 dní od prvního dne příslušného kalendářního měsíce. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(4) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s nájmem v celkové výši **3.100,- Kč/měsíc** (tj. náklady za dodávku ÚT (tepla) ve formě měsíčních záloh ve výši 2.800,- Kč/měsíc a náklady za dodávku TUV (teplé užitkové vody) ve formě měsíčních záloh ve výši 300,- Kč/měsíc) na základě daňového dokladu/platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem. Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Zálohy nákladů za dodávku ÚT (tepla) a nákladů za dodávku TUV (teplé užitkové vody) budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, přičemž případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 31.7. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období. Případný nedoplatek je považován za zaplacený dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(5) Smluvní strany se dohodly, že poměrnou část nájemného dle odst. 3 tohoto článku smlouvy za období ode dne účinnosti smlouvy do 31.5.2017 uhradí nájemce pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění dle tohoto odstavce smlouvy je ve smyslu ust. § 21 odst. 8 zákona o dani z přidané hodnoty považován den účinnosti této smlouvy. Úhrada poměrné části nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(6) Smluvní strany se dohodly, že poměrnou část záloh na služby spojené s nájmem dle odst. 4 tohoto článku smlouvy za období ode dne účinnosti smlouvy do 31.5.2017 uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 31.5.2017 způsobem, který je uveden v odst. 4 tohoto článku smlouvy. Úhrada poměrné části záloh na služby spojených s nájmem je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(7) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změnu výše nájemného, ke které dojde dle odst. 1 tohoto článku smlouvy v souvislosti s uplynutím doby předpokládané životnosti zařizovacího předmětu nacházejícího se v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po uplynutí doby předpokládané životnosti zařizovacího předmětu.

(8) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 3 a 5 tohoto článku smlouvy a záloh na služby spojené s nájmem včetně případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem dle odst. 4 a 6 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

(9) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

(2) Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.

(3) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie, vody, plynu a odvoz odpadu uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(4) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

(5) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů včetně jejich případné kompletní výměny.

(6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

(7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření studené vody, který bude vyžadovat přerušování nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(9) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a pokud škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(10) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(11) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,

- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,

- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(12) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.6.2017.

(13) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých nebytových prostorách provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.

(14) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu, než který je uveden v čl. II smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(15) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(16) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu a provádět úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí.

(17) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 30.6.2017. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

## **VII.**

### **Smluvní pokuta**

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. VI odst. 11, 12 a 17 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

## **VIII.**

### **Výpověď bez výpovědní doby**

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného za nájem prostoru sloužícího podnikání a zařizovacího předmětu nacházejícího se v předmětu nájmu, nákladů za služby spojené s nájmem a prodlení nájemce s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo porušení některé z povinností, které jsou uvedeny v čl. VI odst. 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15 smlouvy, nájemcem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

## **IX.**

### **Ukončení nájmu**

(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 odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(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,- Kč za každý den prodlení s plněním povinností dle tohoto odstavce

a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věci podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

## **X.**

### **Závěrečná ujednání**

(1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím 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), bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

## **XI.**

### **Doložka obce**

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 10.4. – 24.4.2017 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 69. schůzi konané dne 11.5.2017 usnesením č. 2737/69/7/2017 bod 1.

V Přerově dne 15.5.2017

V Přerově dne 24.5.2017

Pavel Košutek  
náměstek primátora

Daniela Sivcová

**Příloha č. 1**

Číslo jednací: MMPr/SML/2193/2017  
Sp. sk. zn.: 254.4.3 (S5)

Pronajímatel	<b>Statutární město Přerov</b> se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem (dále jen „pronajímatel“)	IČ: 00301825	DIČ: CZ00301825
--------------	---	--------------	-----------------

Nájemce	<b>Daniela Sivcová</b> Adresa: Jižní čtvrť II 2536/7, Přerov I-Město, 750 02 Přerov	IČ: 74260880	DIČ: CZ8353075687
Spolunájemce	Adresa:		
Smlouva od		<b>Způsob platby</b>	
Smlouva do		Číslo účtu	19-1884482379/0800
Číslo smlouvy		<b>Variabilní symbol</b>	701000317
Předpis jistoty (kauce) Kč		Splatnost úhrad	
Počet osob pro služby	<b>2</b>		

K nájemní smlouvě o pronájmu jiného nebytového prostoru č. 190/101 v domě Kozlovská 2, 4, č.p. 190, 191, v Přerově

**Výměr úhrad**

Položka	Částka (kč)	Výpočet
Teplo	2 800,00	
Teplá voda	300,00	
Základní nájemné	6 032,50	
Nájem zařízení	9,00	
Sleva	0,00	
<b>Nájemné celkem</b>	<b>6 041,50</b>	
<b>Služby celkem</b>	<b>3 100,00</b>	
<b>Měsíční předpis celkem</b>	<b>9 141,50</b>	

**Rozpis zařizovacích předmětů**

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena (kč)	Opot %	Za měsíc (Kč)
VODOMĚR TUV	225879	10.5.2014	1	563,90	20	9,00

**Rozpis nájemného**

Název	Plocha pro nájem (m <sup>2</sup> )	Sazba (Kč/m <sup>2</sup> )	Částka	Vztažná perioda
prodejna	42,5	125,00	5 312,50	Měsíc
chodba	4,8	100,00	480,00	Měsíc
WC	1,2	100,00	120,00	Měsíc
umývárna	1,2	100,00	120,00	Měsíc