

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen o.z.)

Město Slavičín, IČ 002 84 459,
se sídlem Slavičín, Osvobození 25,
zastoupené Mgr. Tomášem Chmelou, starostou,
jako pronajímatel,

a

Krajská pedagogicko-psychologická poradna a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Zlín, IČ 617 16 456,
se sídlem Zlín, J. A. Bati 5520, 760 01,
zastoupena Mgr. Monikou Němečkovou
jako nájemce,

tuto

nájemní smlouvu:

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 29/1 s budovou č.p. 882, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Slavičín.

V této budově je vymezen nebytový prostor, který se nachází v 2. nadzemním podlaží této budovy, sestávající z :

- místnosti č. 300 o výměře podlahové plochy 9,60 m²
- místnosti č. 305 o výměře podlahové plochy 20,70 m²
- místnosti č. 306 o výměře podlahové plochy 32,35 m²
- místnosti č. 307 o výměře podlahové plochy 29,50 m²
- místnosti č. 308 o výměře podlahové plochy 6,75 m²
- místnosti č. 309 o výměře podlahové plochy 8,70 m²
- místnosti č. 310 o výměře podlahové plochy 1,45 m²

(dále jen „nebytový prostor“). Celková plocha nebytových prostor činí 109,05 m².

Nájem nebytového prostoru je sjednán za účelem provozování detašovaného pracoviště KPPP a ZDVPP Zlín.

II.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytový prostor do nájmu za účelem podnikání, na dobu určitou od **1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**.

Protože nájemce nebytový prostor dosud užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 7.12.2021, uzavřené s Městem Slavičín, nedojde k předání a převzetí nebytového prostoru a klíčů.

III.

Nájemce je povinen platit nájemné ve výši **5.453 Kč** měsíčně.

Nájemné je podle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost ohlásit městu Slavičín, které rozhodne, zda využije ustanovení § 56 odst. 4 a začne na nájemné uplatňovat DPH. Pro tyto účely bude nájemné sjednané v tomto odstavci navýšeno o příslušné DPH. V případě porušení výše uvedené povinnosti, nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikla z důvodu nemožnosti uplatnění odpočtů ze souvisejících oprav a investic.

Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH.

S užíváním nebytového prostoru jsou spojeny služby, tj. dodávka a odvod studené vody, dodávka elektřiny a tepla, úklid společných prostor, svoz odpadu, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit za tyto služby paušální částku ve výši celkem **10.107 Kč** měsíčně. K této ceně bude připočtena zákonná výše DPH.

Ostatní služby je povinen zajistit si nájemce sám.

Nájemné spolu s paušální částkou za služby, zvýšenou o příslušnou sazbu DPH je nájemce povinen platit na účet pronajímatele č. 1565030287/0100 měsíčně, a to na základě faktury vystavené správcem budovy, kterým je BTH Slavičín, spol. s r.o., se splatností 14 dnů od dne vystavení faktury.

Paušální částka za dodávku tepla, el. energie, dodávku a odvod studené vody, svoz odpadu a úklid společných prostor není předmětem rozúčtování ani vyúčtování.

IV.

Nájemce neskládá jistotu podle § 2254 o. z.

V.

Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytovém prostoru související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou. Ujednává se, že :

1. nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami pronajatých prostor a zařízení, která jsou jejich součástí, a to až do limitu 2 000,- Kč na jednotlivou opravu. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou považovat přiměřeně takovou údržbu a drobné opravy, které vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
2. za běžnou údržbu se považují činnosti uvedené v § 2 tohoto nařízení.

Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytového prostoru je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jeho řádném užívání, proto je nebytový prostor způsobilý k užívání.

Pokud pronajímáný nebytový prostor nevyhovuje předmětu podnikání nájemce, je nájemce povinen vlastním jménem a vlastním nákladem u příslušných správních orgánů vyřídit změnu užívání a účelu nájmu nebytového prostoru podle této smlouvy.

Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas s podáním žádosti o změnu užívání nebytového prostoru u příslušného správního orgánu.

VI.

Nájemce nesmí upevňovat žádné předměty do zdí nebytového prostoru nebo provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v něm bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě nebo jí zřídit k němu jiné užívací právo.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytového prostoru zejména za účelem kontroly jeho stavu a odpočtu stavu dodávaných služeb.

Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytovém prostoru, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně písemně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž nebytový prostor slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

Nájemce nesmí v nebytovém prostoru provozovat jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v čl. I. této smlouvy, ani ji změnit nebo ji provozovat jiným způsobem anebo za jiných podmínek.

VII.

Ocitne-li se nájemce v prodlení se zaplacením kteréhokoli peněžitého závazku podle této smlouvy nebo o. z., je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý, byť i započatý den prodlení, z dlužné částky.

VIII.

Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

Před uplynutím nájemní doby může nájem vypovědět nájemce z důvodů podle § 2308 o. z., a pronajímatel zejména z důvodů podle § 2309 o. z., jakož i z dalších zákonných důvodů.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce.

Ujednává se, že za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu nebytového prostoru ve smyslu § 2309 písm. b) o. z., se považuje zejména:

- a) poskytnutí nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo zřízení jiného užívacího práva k nebytovému prostoru třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) prodloužení nájmu, trvá-li více než jeden měsíc, se zaplacením nájemného nebo paušální platby za služby,
- c) převedení nájmu v souvislosti s převodem nájemcovy podnikatelské činnosti, jíž nebytový prostor slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu,
- d) provedení stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozování jiné podnikatelské činnosti, než je uvedeno v čl. I. této smlouvy, nebo její změna nebo její provozování jiným způsobem anebo za jiných podmínek.

V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit, vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od něj.

Je dále povinen bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele nebo i bez něj, ledaže mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežadá.

O vyklizení a odevzdání nebytového prostoru bude pořízen zápis.

IX.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o. z.

Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 1. 2023**.

Tato smlouva může být měněna, doplňována či prodlužována pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

Podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. se potvrzuje, že záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v této smlouvě, byl zveřejněn podle § 39 zák. č. 128/2000 Sb. a uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Slavičín ze dne 29. 11. 2022, č. 3/0043/22.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Slavičíně dne 5. 12. 2022

