

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „NOZ“).

Město Mohelnice

se sídlem: U Brány 916/2, 78985 Mohelnice
zastoupené: Ing. Pavlem Kubou, starostou
IČ: 00303038
na straně jedné, dále jen „pronajímatel“

A

Advokáti Mazačová a kolektiv, s. r. o.,

se sídlem Nádražní 381/9, 789 85 Mohelnice,
IČ 05125910,
Jejíž jménem jedná Mgr. Pavlína Mazačová, jednatel
Na straně druhé, dále jen „nájemce“

spolu dnešního dne uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je spoluvlastníkem budovy č.p. 381, stavba občanského vybavení, zapsané na LV 1668, která se nachází na pozemku p.č. 1600/9, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV 1705, to vše v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Mohelnice u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící podnikání, které se nacházejí ve 2. nadzemním podlaží výše uvedené nemovitosti. Celková výměra prostor činí 86,72 m² (kancelář 23,37 m², kancelář 10,94 m², kancelář 28,13 m², kancelář 19,38 m² a sklad 4,9 m²).
3. Uzavření této nájemní smlouvy předcházelo usnesení Rady města Mohelnice č. 49/2/RM/2022 ze dne 16.11.2022, kterým tato ve smyslu ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích rozhodla o uzavření této nájemní smlouvy. Záměr města pronajmout prostory byl zveřejněn na úřední desce od 31.10.2022 do 15.11.2022.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorách advokátní kancelář.
2. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn pronajaté prostory užívat. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez udání důvodu.
3. Nájemce zná stav pronajímaných prostor. Prostory přebírá bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává od **1.1.2023 na dobu neurčitou**.
2. Tuto smlouvu lze skončit písemnou dohodou smluvních stran k datu, ke kterému se smluvní strany dohodnou.
3. Ukončení nájemní smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

IV.

Výše nájemného a záloh za služby spojené s nájmem

1. Výše nájemného činí **60.600,- Kč za rok**.
2. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšenou cenu nájemného se pronajímatel zavazuje oznamovat nájemci vždy do 15. února každého roku. **K prvnímu navýšení o inflaci dojde již v roce 2023 od 1.1.2023.**
3. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel nájemci tyto služby spojené s nájmem: dodávku tepla pro ústřední vytápění a ohřev TUV, dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod (vodné, stočné), dodávku elektřiny, provoz výtahu, úklid společných prostor a odvádění dešťových vod. Zálohová platba za uvedené služby činí **7.200,- Kč** čtvrtletně a je splatná spolu s nájemným. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nejpozději do 15.2.2023 obdrží nový předpis záloh, ve kterém bude výše záloh navýšena podle ceny služeb od jejich dodavatelů. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy 1 x ročně, nejpozději do 4 měsíců po ukončení zúčtovacího období. Způsob rozúčtování cen úhrad služeb spojených s nájmem vychází ze zákona č. 67/2016 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor čtvrtletně, a to v I. čtvrtletí do konce měsíce února a v ostatních čtvrtletích pak vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí (tedy do 5. května, 5. července, 5. října), na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Mohelnice, **č.ú. 35-1905690389/0800, variabilní symbol 6620.**

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich písemnou žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržba a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
4. Nájemce je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
5. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, měnit způsob užívání pronajatých prostor nebo jejich částí či užívat prostory v rozporu s touto smlouvou. V případě udělení souhlasu pronajímatele k takovýmto změnám je nájemce povinen projednat na stavebním úřadě změnu v užívání stavby.
7. Nájemce je oprávněn provést označení provozovny a umísťovat reklamy pouze v místech a způsobem určeným pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zveřejňovat v tomto registru včetně metadat této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí zveřejnění v registru smluv v zákonné lhůtě. Nájemce prohlašuje, že výslovně souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů chráněných zákonem č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů a o změně některých zákonů, uvedených v této smlouvě.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž 2 výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Mohelnici dne 28.12.2022

.....
Město Mohelnice
Ing. Pavel Kuba, starosta

.....
Advokáti Mazačová a kolektiv, s.r.o.
Mgr. Pavlína Mazačová, jednatel