

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

441/01/04/23

uzavřená podle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. Město Bílovec, se sídlem Bílovec, Slezské náměstí 1/1, IČO 00297755, DIČ CZ 00297755, bankovní spojení Česká spořitelna, a.s. Nový Jičín, č.ú. 19-1761833319/0800 zastoupené starostou města **Martinem Holubem**

(dále jen **pronajímatel**) - na straně jedné

a

2. RNDr. Zdeněk Kramář, Ph.D. se sídlem [REDACTED], [REDACTED] IČO:68337558; DIČ: CZ7411245259 bankovní spojení 4473172003/0800

(dále jen **nájemce**) - na straně druhé

Strany sub.1 a 2 dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly na smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

t o h o t o o b s a h u :

čl. I.

Předmět smlouvy

I.1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru nebo místnosti přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo místnosti, a sloužícího podnikání (dále jen „nebytový prostor“).

I.2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci nebytový prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájmné a dodržovat podmínky této smlouvy a obecně závazné předpisy.

čl. II.

Předmět nájmu

II.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor č. 3 a č. 6 v Bílovcích v domě č. p. 441 na ul. 17. listopadu o celkové výměře 49,54 m². Specifikace konkrétních prostor bude uvedena v předávacím protokolu, který bude nájemci předán při předání nebytového prostoru.

čl. III.

Účel nájmu

III.1. Nájemce se zavazuje nebytový prostor užívat k provozování činnosti **masážního studia a administrativní místo určené pro programování a tvorbu webových stránek** a to vlastním jménem a na svou odpovědnost.

III.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. III. 1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

IV.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

IV.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná mimořádná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

IV.3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené mu zcizením a škody způsobené třetí osobou.

čl. V.

Předání nebytového prostoru

V.1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 01.05.2023**. Nájemce je povinen zkontrolovat nebytový prostor a případné vady neprodleně pronajímateli oznámit.

V.2. Po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat nebytový prostor v řádném stavu a čistý, tj. vymalovaný, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že k tomu bude pronajímatelem vyzván, jej na vlastní náklady uvede do původního stavu. Nájemce se zavazuje, že ke dni ukončení nájmu dojde k odhlášení sídla podnikání v předmětu nájmu, na adrese předmětné budovy a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.

čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, případně i v období, kdy je povinen byt vyklidit (při ukončení smlouvy).

VI.2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

VI.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále jeho drobné opravy. Specifikace běžné údržby a drobných oprav je stanovena pronajímatelem a je předána nájemci při podpisu této smlouvy. V případě změny (právních předpisů) je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně o provedení změny informovat.

VI.4. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poskytované pronajímatelem, dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

VI.5. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

VI.6. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatých nebytových prostorů z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou protipožární (hasební) technikou a svými náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu této techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

VI.7. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která to vyžadují (rozpis revizí a kontrol, které je nájemce povinen provádět bude

nájemci předán při podpisu této smlouvy), a dále těch která byla pořízena na základě povolených úprav, provedených nájemcem dle čl. VII.3.

VI.8. Nájemce je povinen po uskutečnění revize specifikované v předchozích odstavcích, kopii revizního protokolu či zprávy (dále jen „informace“) dodat pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn tyto informace po nájemci vyžadovat a nájemce je povinen informace ve lhůtě do 7 dnů od výzvy pronajímatele. Pokud nájemce svou povinnost nesplní a informace nedodá ani v dodatečně přiměřené lhůtě 10 dnů, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 300,-Kč denně, je taktéž oprávněn odstoupit od této smlouvy.

VI.9. Nájemce je dále povinen zajistit celoročně základní očistu chodníku před provozovnou, zejména pak odklizení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání. Uvedeným ustanovením se pronajímatel nezbavuje své odpovědnosti náhrady škody.

čl.VII.

Stavební a jiné úpravy

VII.1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce. Žádosti o případné úpravy jsou předávány prostřednictvím odboru finančního MÚ Bílovec.

VII.2. Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy či informačních zařízení na předmětu nájmu. Nájemce však bere na vědomí, že je před umístěním reklamního zařízení na předmětu nájmu povinen vyžádat si vydání závazného stanoviska Orgánu státní památkové péče Městského úřadu Bílovec, Odboru životního prostředí a územního plánování, kterým bude umístění reklamy či informačního zařízení na předmět nájmu schváleno.

VII.3. V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VII.1. této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv. zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynofikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

VII.4. Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci čl. VII. této smlouvy, musí do 3 měsíců po ukončení prováděných prací, nebo po kolaudaci předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

VII.5. Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10% za každý celý rok využití.

VII.6. Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

VII.7. Pronajímatel souhlasí s provedením technického zhodnocení nájemcem v následujícím rozsahu:

- A) Nájemce má záměr provést technické zhodnocení (stavební úpravy) nebytového prostoru na své náklady z důvodu svých podnikatelských potřeb, a to konkrétně:
- nové obklady a dlažba
 - vybudování nových odpadů
 - vybudování sprchy, wc zařízení a umývadla v prostoru nefunkční koupelny, která je součástí nebytového prostoru včetně vybudování nových odpadů vedoucích do sklepních prostor
 - zakoupení nádoby na ohřev teplé vody.

Technická proveditelnost výše uvedených stavebních úprav byla konzultována na místním šetření za účasti zástupců odboru investic a údržby majetku města a příslušných řemeslníků (pana Radovana Donéeho a pana Květoslava Slezáčka) a je možné s podmínkou, že v případě, že kanalizace bude napojena ve stejné trase jako nájemník nebytového prostoru č. 1, tak musí být použito zařízení na rozmělnění hrubých nečistot.

Odbor investic a údržby majetku města sděluje žadateli, že při technickém zhodnocení (stavebních úpravách/rekonstrukci) nebytového prostoru č. 3 a č. 6 na ulici 17.listopadu 441, musí dodržet níže uvedené podmínky:

- žadatel bude dodržovat bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické předpisy při rekonstrukci prostor,
- včas a viditelným způsobem bude informovat ostatní nájemníky domu o termínu prováděných prací v souvislosti s případným zvýšeným hlukem nebo prašností,
- žadatel bude provádět práce, dle současné a platné legislativy, ČSN a po ukončení prací předá kopie veškerých zkoušek (těsnost vody, kanalizace aj.) a revizi (plyn, elektro, topných zařízení), které souvisí s předmětnými pracemi pronajímateli, v případě vydaného stavebního povolení doloží kolaudaci,
- v případě oprav v obvodovém plášti budovy musí žadatel zachovat stávající vzhled budovy,
- v případě změny dispozice prostor musí žadatel doložit dokumentaci skutečného provedení stavby,
- pokud žadatel bude zasahovat do nosných konstrukcí budovy, doloží stavební povolení s nabytím právní moci vydané Stavebním úřadem,
- žadatel si zajistí všechny potřebná vyjádření k daným úpravám (např. vyjádření ČEZu, Innogy energy, aj.),
- pokud žadatel bude při provádění rekonstrukce prostor, užívat plochy mimo budovu, musí je uvést do původního stavu a zodpovídá za případné vzniklé škody,
- pokud žadatel způsobí svou činností při rekonstrukci prostor škodu majiteli nebo třetím osobám, je povinen ji v plné výši uhradit.

Při provádění těchto úprav je nájemce povinen dbát zvýšené opatrnosti a je povinen chovat se tak, aby nedošlo ke škodě na zdraví a majetku pronajímatele. V případě zjištění škod, je tyto povinen nájemce neprodleně odstranit nebo finančně nahradit.

- Při stavebních úpravách, nově vzniklého odpadového vedení vedoucí přes nebytový prostor č. 1, je nájemce povinen dát v nebytovém prostoru č. 1 vše do stavu tak, aby byl určen k užívání, a aby pronajímatel nebyl zavázán k dalším výdajům z důvodu úprav v tomto prostoru.

B) Pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci s provedením výše specifikovaného technického zhodnocení uvedeného v čl. VII. odst. VII.1. Výše uvedené úpravy jsou dle ustanovení § 33 odstavce 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, technickým zhodnocením pronajatého majetku pronajímatele.

C) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce bude odepisovat provedené technické zhodnocení.

D) Nájemce po provedení těchto úprav je povinen prokázat skutečné náklady technického zhodnocení. Včetně kolaudace provedení technického zhodnocení.

Žadatel zajistí průběžnou fotodokumentaci rekonstrukce prostor, kterou po ukončení rekonstrukce zašle pronajímateli.

Po ukončení všech prací žadatel vyzve pronajímatele k provedení kontroly a převzetí rekonstruovaného prostor.

VII.8. Pronajímatel před předáním nebytového prostoru k nájmu provede tyto investiční úkony v nebytovém prostoru č. 3 a č. 6, které jsou nutné z důvodu dlouholetého neinvestování. Jedná se o:

- oklepání omítek v nebytovém prostoru č. 6 a natažení nových
- elektroinstalace nebytového prostoru č. 3 a č. 6 (obnova za zastaralé a vytvoření nových zásuvek dle nájemce), kabeláž ve zdi - obnova v prostoru technického zhodnocení (bez níž nelze získat el. revizi celého nebytového prostoru), montáž světel
- vybudování nového umývadla (1x nebytový prostor č. 3 a 1x nembytový prostor č. 6) včetně ohřevu vody (odpady vedoucí do sklepních prostor)
- snížení stropu sádkartonem (snížení energetických nákladů a renovace stropu), stropní osvětlení
- doplnění 1x topení v příchodové chodbě
- oprava kaslíkového okna nebo zazdění v prostoru chodby (staré, dvojitě, netěsnící a pro bezpečnost vniknutí do nebytového prostoru je potřeba dořešit)
- podlahy nebytového prostoru č. 3 a č. 6 (staré, dřevěné, prohnuté a nefunkční)
- dodání 3 ks vnitřních dveří pro oddělení nebytových prostor (1x meziprostor nebytových prostor č. 3 a č. 6; do chodby a koupelny)
- odstranění všech starých komponentů z prostoru nefunkční koupelny včetně starých obkladů a dlažby, a poté nezbytné narovnání zdiva před technickým zhodnocením
- výměna malého dvojitého okna (větrání prostor není momentálně možné a dostačující)
- výměna zámku hlavních dveří před předáním nebytového prostoru
- zajištění odpočtového vodoměru pro samostatný odečet vody z nebytového prostoru

**čl.VIII.
Nájemné**

VIII.1. Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a v souladu s obecně závaznými předpisy a činí **měsíčně 2 580 Kč**, (slovy: dva tisíce pětset pět osmdesát korun českých), tj. **ročně 30 963 Kč** (slovy: třicet tisíc devětset šedesát tři korun českých) vždy za celý předmět této smlouvy a jeden rok. *V případě, že nájemce je, nebo se stane plátcem DPH (tuto skutečnost je nájemce povinen oznámit pronajímateli písemně do 3 dnů od dne, kdy se stal plátcem DPH), nájemné sjednané v článku VIII. 1., se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.*

VIII.2. Úhrada nájemného se provádí vždy v daném měsíci. Měsíční nájemné je splatné vždy do 5. dne daného měsíce, za který je nájemné placeno.

VIII.3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, číslo účtu: **19-1761833319/0800, VS 9905 441 036**

**čl.IX.
Záloha – kauce**

IX.1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného jakožto smluvní kauci (jistotu), ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

Kauce ve výši 7 740 Kč (slovy: sedm tisíc sedmset čtyřicet korun českých) bude uhrazena

na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, č. ú.: 6015 - 1761833319/0800, VS 9907 441036 .

IX.2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.

IX.3. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši tříměsíčního nájemného. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, tak je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

XI.4. Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného a záloh za služby a dodávku energií za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl. Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

čl.X.

Úhrada za služby a dodávku energií

X.1. Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to:

záloha na:	měsíční	roční
- dodávka elektrické energie	300 Kč	3 600 Kč
- dodávka plynu	1 150 Kč	13 800 Kč
- dodávku pitné vody	350 Kč	4 200 Kč
Celkem:	1 800 Kč	21 600 Kč

X.2. Zálohy za služby a dodávku energií budou hrazeny vždy do pátého dne měsíce, za který jsou zálohy placeny, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s.,

číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 441 036

X.3. Cenu všech ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

X.4. Nedoplatky nebo přeplatky podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

X.5. Po ročním vyúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího. Oznámení o zvýšení zálohách je povinen zaslat pronajímatel nájemci písemně.

čl. XI.

Ustanovení obecná

XI.1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné každoročně k 1. 7. o průměrnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Případné zvýšení nájemného bude oznámeno nájemci nejpozději do 31.3.

XI.2. Jestliže nájemce nezaplatí ve třech případech měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby nebo jejich část v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen nebytový prostor vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude nebytový prostor vyklizen na jeho náklady.

čl. XII.

Smluvní pokuty

XII.1. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v uvedeném termínu, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **0,2%** z výše dlužné částky za každý den prodlení.

XII.2. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

XII.3. Každá smluvní pokuta dohodnutá v této smlouvě je splatná do 15 dnů od jejího vyúčtování.

čl. XIII.

Doba trvání smlouvy

XIII.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.05.2023.**

XIII.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

čl. XIV.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XIV.1. Pronájem nebytového prostoru byl schválen na 6. schůzi Rady města Bílovce dne 17.01.2023 usnesením **RM/144/6/2023.** Záměr města pronajmout nebytový prostor č. 3 a 6 v Bílovci v domě č. p. 441 na ulici 17. listopadu byl zveřejněn na úřední desce od 21.11.2022 do 06.12.2022.

XIV.2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

XIV.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XIV.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.

XIV.5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

XIV.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

v Bílovci dne: 25.01.2023

v Bílovci dne: 25. 01. 2023

.....
za pronajímatele
město Bílovec
Martin Holub
starosta města

.....
za nájemce
RNDr. Zdeněk Kramář, Ph.D.

příloha smlouvy: nákres technického zhodnocení

