

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

kterou spolu podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupené ve věcech
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou
- technických: Věrou Hrončokovou, referentkou odboru místního hospodářství
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

Urszula Szkandera

(podnikatelka nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající na základě živnostenského oprávnění)

identifikační číslo: 09028412
rodné číslo: 81 51 06 / 4933
sídlem: Dukelská 777, Jablunkov, PSČ 739 91

jako nájemkyně na straně druhé (dále jen „nájemkyně“).

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a dle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 814/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 90, stavba občanského vybavení, jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov.
- 2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je nebytový prostor nacházející se v přízemí výše uvedené budovy č.p. 90, a sice samostatná místnost o výměře cca 8 m² (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 3) Nájemkyně je podle vlastního prohlášení a podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí držitelkou živnostenského oprávnění pro předmět podnikání: „*Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*“.

4) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemkyni. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel sjednaný v článku II. této smlouvy.

II. Účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemkyni do užívání předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením za účelem provozování její podnikatelské činnosti v souladu s jejím živnostenským oprávněním, a konkrétně za účelem provozování pohřební floristiky.

2) Nájemkyně se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu, přičemž za užívání předmětu nájmu se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné.

3) Nájemkyně prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédla a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě. K protokolárnímu předání a převzetí nájmu dojde do sedmi dnů od uzavření této smlouvy.

III. Nájemné

1) Nájemné za celý předmět nájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **4.032,- Kč** (slovy: **čtyři-tisíce-třicet-dva-korun-českých**) **ročně**. K takto stanovenému nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty (DPH).

2) Takto sjednané nájemné bude nájemkyně hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele prostřednictvím pravidelných čtvrtletních splátek ve výši **1.008,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-osm-korun-českých**) **za každé kalendářní čtvrtletí**, splatných vždy předem nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. vždy do 15.01., do 15.04., do 15.07. a do 15.10.).

3) Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemkyně jako variabilní symbol pro identifikaci platby uvádět **09028412**.

4) Pro případ prodloužení nájemkyně se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části nebo pro případ prodloužení nájemkyně se zaplacením úhrad za služby spojené s nájmem je nájemkyně povinna uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodloužení ve výši **0,05 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

5) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.

6) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje rokem 2021 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

7) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 01.01.2021 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2020. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemkyni písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemkyně je povinna dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

IV. Služby spojené s nájmem

1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude pro nájemkyni na její náklady zajišťovat dodávku následujících služeb spojených s nájmem (dále jen „**služby spojené s nájmem**“), a sice:

- dodávku elektrické energie,
- vytápění,
- dodávku pitné vody,
- dodávku teplé užitkové vody.

2) Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemkyně zajišťovat sama na vlastní náklady.

3) Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby spojené s nájmem uvedené v článku IV. odst. 1 této smlouvy bude nájemkyně hradit pronajímateli nejméně jednou ročně na základě vyúčtování těchto energií předloženého pronajímatelem, a to podle údajů zjištěných z odečtů těchto médií (tj. z vodoměru či elektroměru a v případě tepla podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu k velikosti podlahové plochy všech vytápěných prostor v předmětné budově).

4) Náklady na služby spojené s nájmem podle předchozího odstavce jsou splatné vždy nejpozději **do 15 dnů** od doručení jejich písemného vyúčtování, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Při všech platbách podle této smlouvy je nájemkyně povinna jako variabilní symbol pro identifikaci platby uvádět **09028412**.

V. Doba trvání nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou **od 01.11.2020**, přičemž obě smluvní strany mohou nájem vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu formou písemné výpovědi.

2) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně.

3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud nájemkyně:

- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením splátky sjednaného nájemného nebo její části;
- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením řádně vyúčtovaných nákladů na služby spojené s nájmem;

- přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
 - se podle rozhodnutí insolvenčního soudu octne v úpadku.
- 4) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemkyni oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.
- 5) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 6) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7) V případě prodlení nájemkyně s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemkyni smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemkyně se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 8) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemkyni na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo nákladů na služby spojené s nájmem, na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemkyně předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu, jakož i smluvní povinnosti nepeněžitě povahy vzniklé nájemkyni v souvislosti s ukončením této smlouvy, sjednané např. v článku V. odst. 10 nebo v článku VI. odst. 3 a odst. 8 této smlouvy.
- 9) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemkyně právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 10) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Další práva a povinnosti nájemkyně

- 1) Nájemkyně je zodpovědná za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemkyně je povinna bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemkyně odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu. Nájemkyně je rovněž povinna snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení jeho oprav a řádnou údržbu.
- 2) Jakékoliv stavební úpravy, opravy a rekonstrukce nebo jiné změny předmětu nájmu není nájemkyně oprávněna provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemkyně nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.

- 3) Provede-li nájemkyně na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinna uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 4) Nájemkyně je povinna provádět běžnou údržbu, úklid a opravy pronajatého prostoru po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemkyní a které pronajímatelem, se použijí přiměřeně příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu zvyšují na částku **500 Kč/m²**.
- 5) Nájemkyně je oprávněna přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemkyně užívá předmět nájmu řádným způsobem.
- 7) Nájemkyně je oprávněna s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 90 na ul. Polní v Jablunkově, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určené pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.
- 8) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.
- 9) V případě prodloužení nájmu se splněním povinností podle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemkyni smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodloužení nájmu se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

VII. Společná ustanovení

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
- 3) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 4) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu a ustanoveními § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.



5) Smluvní strany se však v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku výslovně dohodly, že se příslušná ustanovení této smlouvy použijí vždy přednostně namísto těch ustanovení občanského zákoníku upravujících nájem nebo nájmu prostoru sloužícího podnikání, která nejsou kogentní povahy.

VIII.

Doložky podle zákona o obcích

- 1) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své 40. schůzi konané dne 25.08.2020 svým usnesením č. 40/799.
- 2) Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu ve dnech od 09.04.2020 do 27.04.2020.

IX.

Závěrečné ustanovení

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne 29.10.2020

V Jablunkově dne 29.10.2020

Pronajímatel:

Nájemkyně:



Ing. Jiří Hamrozi
starosta Města Jablunkova



Urszula Szkandera



Luboš Čmiel
místostarosta Města Jablunkova


