

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1129/1/07/23

a

dohoda o ukončení nájmu

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. Radislav Šajer se sídlem [REDAKCE], č.p. [REDAKCE], 743 01 Bílovec, IČO 10614729

bankovní spojení 3003645801/0100

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

Strany 1 a 2 dále též označovány společně jako „smluvní strany“ 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.

Nesporné skutečnosti a dohoda o ukončení nájmu

I.1. Smluvní strany mezi sebou uzavřely dne 28.05.2014 Nájemní smlouvu č. 291/02/06/14, na základě které nájemce užívá prostory sloužící podnikání č. 2 - dvougaráž nacházející se na č.p. 291 na ul. Příkopní v Bílovci. Nájemní vztah ke dni podpisu této smlouvy trvá. S ohledem na záměr pronajímatele využít dům č.p. 291 na ul. Příkopní v Bílovci k jiným účelům, dohodly se smluvní strany, že uvedená nájemní smlouva je ukončena mezi smluvními stranami dohodou ke dni **31. 12. 2023**. Do doby ukočení, tj. ke dni **31. 12. 2023** bude nájemce plnit práva a povinnosti dané nájemní smlouvou specifikovanou v tomto článku. Po vyklizení prostoru sloužícího podnikání, je nájemce oprávněn nově užívat předmět nájmu specifikovaný v čl. III. této smlouvy.

čl. II.

Předmět smlouvy

II.1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy a úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

čl.III. Předmět nájmu

III.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je část prostoru sloužícího podnikání na **parc. č. 1129/1 (kotelna) bez č.p. a bez č.e.** v Bílovci na ul. **Radotínská** o částečné výměře **51 m²**, z celkové výměry 222 m² v katastrálním území Bílovec-město.

čl.IV. Účel nájmu

IV.1. Předmět nájmu bude nájemcem výlučně užíván jako **sklad zboží pro prodejnu el. spotřebičů na ulici Městský kopec 301 v Bílovci**, a to jeho vlastním jménem a na jeho účet.

IV.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro stanovený účel.

čl.V. Podmínky nájmu

V.1. Pronajímatel přenechává do užívání, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci a nájemce s užíváním souhlasí. **Užívání předmětu nájmu bude započato 01.01.2024.**

čl.VI. Práva a povinnosti pronajímatele

VI.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

VI.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu 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 skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

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

VI.4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 01.01.2024** za účelem jeho přípravy ke splnění účelu uvedeného výše.

čl. VII. Práva a povinnosti nájemce

VII.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

VII.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.

VII.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále drobné opravy.

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

VII.5. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

VII.6. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu předmětu nájmu 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.

VII.7. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která revize vyžadují, a která byla pořízena na základě povolených úprav provedených nájemcem.

VII.8. Nájemce je dále povinen zajistit celoročně úklid chodníku před provozovnou, zejména pak odklízení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání.

VII.9. Nájemce není oprávněn jednostranně provádět zápočet jakékoliv své pohledávky vůči pronajímateli. Tímto není dotčeno právo pronajímatele provést jednostranné započtení jakýchkoliv pohledávek věci nájemci.

čl. VIII.

Stavební a jiné úpravy

VIII.1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu 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.

VIII.2. Souhlasu pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačních zařízení na objektu, v němž se předmět nájmu nachází.

VIII.3. V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VIII.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.

VIII.4. Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci tohoto článku musí do 3 měsíců po kolaudaci nebo jiného podkladu prokazujícího provedení změny předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

VIII.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.

VIII.6. Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

čl.IX. Nájemné

IX.1. Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a činí **měsíčně 1 275 ,- Kč**, (slovy: *Jeden tisíce dvě sta sedmdesát pět korun českých*), tj. **ročně 15 300 ,- Kč** (slovy: *Patnáct tisíc tři sta korun českých*).

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.

IX.2. Úhrada nájemného se provádí vždy na jeden měsíc předem, konkrétně do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno.

IX.3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, číslo účtu: **19-1761833319/0800, VS 9905 1129 01**

IX.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v čl. XI, této smlouvy je nájemce povinnen hradit od **01.01.2024**.

čl.X. Záloha – kauce

X.1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného jakožto smluvní kauci, 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 3 825 ,- Kč (slovy: *tři tisíce osm set dvacet pět korun českých*) bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, č. ú.: **6015 - 1761833319/0800, VS 9907 1129 01**

X.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.

X.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.

čl.XI. Úhrada za služby a dodávku energií

XI.1. Nájemci nevzniká povinnost hradit měsíční zálohy na služby a dodávku energií poskytované pronajímatelem, jelikož v daném částečném prostoru žádné služby ani dodávka energie není.

čl.XII. Ustanovení obecná

XII.1. Dojde-li ke změně cenových předpisů rozhodných pro stanovení výše nájemného nebo k vydání rozhodnutí o změně cen nájmu rozhodnutím příslušného orgánu města, tedy rady nebo zastupitelstva města Bílovce, bude nájemní smlouva změněna písemným v řadě očíslovaným dodatkem. Nájemné bude každoročně jednostranně nadvyšováno o míru inflace předcházejícího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem a to do jednoho měsíce od jeho vyhlášení.

XII.2. Jestliže nájemce v rozmezí jednoho roku dvakrát nezaplatí měsíční nájemné 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 prostor sloužící podnikání vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude prostor sloužící podnikání vyklizen na jeho náklady.

XII.3. Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl.

Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

čl.XIII. Smluvní pokuty

XIII.1. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné v termínu uvedeném v této smlouvě, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **0,2%** z výše měsíčního nájemného za každý den prodlení.

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

čl.XIV. Doba trvání smlouvy

XIV.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

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

čl.XV. Ustanovení přechodná a závěrečná

XV.1. Pronájem prostoru sloužícího podnikání byl schválen 17 schůzi Rady města Bílovce dne 27.06.2023 usnesením **RM/444/17/2023**. Záměr města pronajmout částečný prostor sloužící podnikání **parc.č. 1129/1 v Bílovci na ulici Radotínská** byl zveřejněn na **úřední desce od 18.05.2023 do 02.06.2023**

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

XV.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe

obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

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

XV.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.

XV.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami účinnosti jejím zveřejněním, které provede pronajímatel.

v Bílovci dne: 30.06.2023

v Bílovci dne: 18.07.2023

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

.....
za nájemce
Radislav Šajer