

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

*o nájmu prostor sloužících k podnikání na dobu určitou podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*

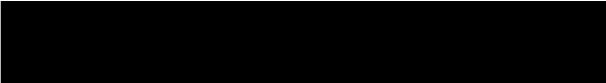
Čl. I.

## **Smluvní strany**

**Mikulovská sportovní, příspěvková organizace,**  
se sídlem Na Hradbách 13, 692 01 Mikulov, IČ: 65804325,  
zastoupena ředitelem, Mgr. Davidem Pořízkem,  
dále jen „pronajímatel“

a

**Mgr. Matěj Mihalík,**



dále jen „nájemce“

Čl. II.

## **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel na základě Zřizovací listiny vydané v souladu s ustanovením § 35 a § 84 odst. 2 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, ustanovením § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, schválené Zastupitelstvem města Mikulov usnesením č. 31/210/F ze dne 08.02.2010 hospodaří se stavbou občanského vybavení č.p. 1474, č. orient. 13, ulice Na Hradbách, Mikulov, vedenou v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.
2. V III.NP vlevo budovy specifikované v bodu 1. článku II. se nacházejí prostory sloužící k podnikání o celkové rozloze 39 m<sup>2</sup> (dále jen „podnikatelské prostory“). Poloha a půdorys podnikatelských prostor jsou zobrazeny ve schéma půdorysu budovy, které tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem specifikovaných podnikatelských prostor pronajímatelem nájemci, ze podmínek této smlouvy.

Čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu určitou, a to jednoho roku. Doba nájmu počíná 1.11.2023

Čl. IV.

## **Výše nájemného a jeho splatnost**

1. Výše nájemného činí **960, - Kč/m2/rok**. Při celkové výměře pronajatých prostor 39 m2 činí roční nájemné **37.440, - Kč**, **měsíční nájemné činí tedy částku 3.120, - Kč**.
2. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby poskytované pronajímatelem, a to:
  - a) poplatky za úklid chodníku a domu,
  - b) vodné a stočné,
  - c) elektřina,
  - d) likvidaci odpadů,tedy náklady spojené s provozem domu.
3. Tyto poplatky budou účtovány paušálně, a to poměrově podle podlahové plochy pronajatých prostor ve vztahu k ploše ostatních prostor v objektu ve výši **1.150, - Kč měsíčně**.
4. V případě, že vyprodukovaný odpad nebude charakteru komunálního odpadu, je nájemce povinen, si jeho svoz a likvidaci zajistit sám a uhradit na vlastní náklady.
5. **Nájemné a paušální poplatek za služby v celkové výši 4.270, - Kč se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně předem, a to do patnáctého dne měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 86-2475490217/0100, vedený u Komerční banky.**

#### Čl. V.

##### Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako prostory pro **masérské, rekondiční, regenerační služby, kondiční trénink a aplikovaná kineziologie**.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor sloužících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné a bez závad pro účel nájmu.

#### Čl. VI.

##### Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Prostory sloužící k podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty po podpisu nájemní smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje předat pronajaté prostory po ukončení smlouvy ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

#### Čl. VII.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen do konce roku 2023 na své náklady zajistit u příslušného správního orgánu změnu účelu užívání předmětných prostor na **masérské, rekondiční, regenerační**

**služby, kondiční trénink a aplikovaná kineziologie** a následně doložit souhlas či rozhodnutí příslušného správního orgánu se změnou účelu užívání pronajímateli.

2. Nájemce se zavazuje udržovat po dobu nájmu pronajaté prostory v řádném stavu.
3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět běžnou údržbu prostor na své náklady, a provádět veškeré opravy pronajatých prostor, pokud k poškození došlo provozní činností nájemce či v souvislosti s ní.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich částí jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví předchozí písemný souhlas.
- 7. Nájemce je povinen pojistit si vybavení umístěné v pronajatém prostoru.**
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nesou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.

#### Čl. VIII.

#### **Ukončení smluvního vztahu**

1. Nad rámec zákonných možností pro skončení nájmu na dobu určitou uvedených v ustanovení § 2308 až 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, sjednávají smluvní strany dále právo pronajímatele ukončit nájem bez výpovědní doby v těchto případech:
  - a) Nájemce ve sjednané lhůtě nesplní povinnost zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu dle článku VII., bodu 1. této Nájemní smlouvy.
  - b) Porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména nezaplacení nájemného a paušálního poplatku za služby v plné výši po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem této smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich částí do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkurzu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.

- c) Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen.
2. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2307 občanského zákoníku.
  3. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
  4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
  5. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

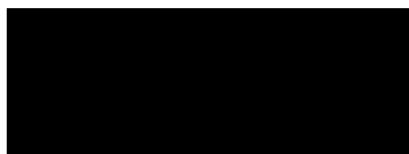
#### Čl. IX.

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu a zřizovatele.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

V Mikulově, dne 20.10.2023

**Pronajímatel:**



**Nájemce:**

