

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 0375,

na které se dohodly smluvní strany:

**město Písek**, Velké náměstí 114, 397 19 Písek, IČ 00249998  
zastoupené starostkou Mgr. Evou Vanžurovou  
(v dalším pronajímatel)

a

**Zdeněk Teska, bytem xxx**, IČ 12324680  
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu čp. 2404, nábřeží 1. máje v Písku, který je součástí pozemku – stavební parcely č. 4189 v k.ú. Písek (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájemního vztahu, založeného touto smlouvou.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání tyto prostory za nájemné ve výši 700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

charakteristika pronajatých prostor (příloha č. 2)	výměra m <sup>2</sup>	sazba/m <sup>2</sup>	roční úhrada
č. 10 vstupní vestibul	24,4	700,-	17.080,-
č. 11 provozovna	23,5	700,-	16.450,-
č. 12 sklad	23,8	700,-	16.660,-
č. 13 předsíň	2,2	700,-	1.540,-
č. 14 WC	1,1	700,-	770,-
č. 15 úklidová komora	1,0	700,-	700,-

76 m<sup>2</sup>

53.200,- Kč

Roční úhrada nájemného činí celkem 53.200,- Kč (slovy: padesáttřítisícdvěstěkorunčeských).

Náklady na energie a služby zajištěné pronajímatelem budou rozúčtovány dle platných právních předpisů na základě faktur od dodavatelů. Fakturu za energie a služby spojené s užíváním prostoru obdrží nájemce společně s vyúčtováním vždy po skončení zúčtovacího období, tj. kalendářního roku.

Není-li uvedeno jinak, provádí likvidaci odpadu nájemce na vlastní náklady.

III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2016.

2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.
4. K datu ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebylo-li dohodnuto jinak.
5. Nesplní-li nájemce dohodnutý termín vyklizení, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit na vlastní náklady a náklady na vyklizení a skladování pak následně vymáhat právní cestou.

#### IV.

1. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.
2. Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 9320000375, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 13.300,- Kč, což je také datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH.
3. Společně s uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen s pronajímatelem uzavřít Smlouvu o složení jistoty a splnit závazek z této smlouvy vyplývající.
4. Pronajímatel zajistí dodávku těchto energií a služeb:
  - dálkové teplo pro vytápění a ohřev TUV,
  - pitná studená voda a odvod odpadních vod.
5. Na úhradu nákladů za energie a služby bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční/čtvrtletní zálohy dle Evidenčního listu záloh, který pronajímatel předá nájemci na začátku nájemního vztahu a následně jednou za rok po vyúčtování. Výše záloh bude vždy vycházet z předchozího ročního vyúčtování nákladů za energie a služby. Zálohy jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vždy do posledního dne měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí. Záloha na energie a služby za období od účinnosti této smlouvy je splatná do 20 dnů po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze náležitá poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajištěním dodávky energií a služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku po obdržení celkového vyúčtování. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

## V.

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a nadále jej bude udržovat ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.
2. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a všemi podmínkami i případnými omezeními užívání pronajatých prostor.
3. Změny na pronajatých prostorách a dalších věcech je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Případné stavební úpravy a úhradu vložených finančních prostředků řeší příloha č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Úhradu nákladů na provedení změn na pronajatých prostorách není nájemce oprávněn požadovat po skončení nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svůj náklad nájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nebylo-li dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – prodejna ovoce a zeleniny + doplňky.
2. V případě, že pronajaté prostory jsou původním kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému účelu, je nájemce povinen před zahájením činnosti zajistit souhlas se změnou užívání prostor u stavebního úřadu.
3. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem.

## VII.

1. Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.
3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět smlouvy na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých. V případě nedodržení této podmínky se nájemce vystavuje riziku ukončení smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje doložit pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání oběma smluvními stranami.
4. Nájemce se zavazuje, že se bude starat o čistotu a pořádek v prostorách, které mu jsou smluvně přenechány.

5. Nájemce je povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání, odstranění havárie nebo provedení prací nad rámec běžné údržby.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu na pronajatých prostorách a bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré havárie a závady nad rámec běžné údržby.
7. Běžnou údržbou se pro účel této smlouvy rozumí:
  - a) údržba povrchů – malování stěn a stropů, údržba podlah. krytin, čištění koberců
  - b) drobné opravy elektrických zařízení – výměna žárovek a zářivek, vadných vypínačů apod.
  - c) drobné opravy vodoinstalací – servis splachovačů, baterií a odpadů.
8. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady povinné revize elektrických a ostatních spotřebičů a zařízení umístěných v pronajatých prostorách, které nejsou součástí budovy a které používá ke své činnosti.
9. Revize rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy, zajišťuje pronajímatel.
10. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu odstraní veškeré závady nahlášené nájemcem, které brání řádnému užívání pronajatých prostor. Toto se nevztahuje na závady způsobené činností nájemce.

#### VIII.

1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.
3. Obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy.
4. Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 713/15 ze dne 12.11.2015.

Přílohy:

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: charakteristika pronajatého prostoru

Příloha č. 3: pravidla pro umožňování investic do budov v majetku města

V Písku dne 25.11.2015

V Písku dne 25.11.2015

Mgr. Eva Vanžurová  
starostka

Zdeněk Teska

Vyvěšeno na úřední desku dne:

07.10.2015.

Sejmuto z úřední desky dne:

23.10.2015

Schváleno v radě města dne:

12.11.2015, č. usnesení 713/15.