

NÁJEMNÍ SMLOUVA
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi těmito subjekty:

Město Frýdlant

IČO: 00262781

DIČ: CZ00262781

sídlo: Nám. T.G. Masaryka 37, 464 01 Frýdlant

zastoupené Ing. Danem Ramzerem, starostou

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

Generali Česká Distribuce a.s.

IČO: 44795084

DIČ: CZ699001273

sídlo: Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B23090

člen skupiny Generali, zapsané v italském registru pojišťovacích skupin, vedeném IVASS, pod číslem 026

zastoupená Mgr. Jurajem Pálešem, senior manažerem Útvaru centrálního nákupu a

outsourcingu, a Ing. Pavlem Urbanem, senior manažerem Útvaru centrálního nákupu

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 99, nám. T. G. Masaryka, Frýdlant, stojícího na pozemku p.č. 358/1, vše katastrální území Frýdlant, obec Frýdlant, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „budova“).

1.2 Předmětem nájmu je prostor č. 1 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy o výměře 53 m² (dále jen „předmět nájmu“).

II.
ÚČEL NÁJMU

2.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a k výkonu podnikatelské činnosti.

2.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k výkonu podnikatelské činnosti, tedy kanceláře.

2.3 Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu specifikovaného v odst. 2.2 tohoto článku této smlouvy.

2.4 Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor, tyto zcela odpovídají účelu nájmu a nemají žádné závady, které by bránily jejich řádnému užívání podle této smlouvy.

III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 1.1.2024.

3.2 Nájem končí písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

3.3 Pronajímatel může písemně vypovědět nájem, jestliže:

- a) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli;
- b) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- c) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a nájemce toto dlužné nájemné, úhrady za služby nebo kauci neuhradí ani do 15 dnů od výzvy pronajímatele;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově;
- e) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- f) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- g) nájemce odmítne přistoupit na změnu výše nájemného o míru inflace
- h) nájemce na vyžádání pronajímatele nepředloží kopii smlouvy o likvidaci odpadů a každoročně doklad o platbě nádoby na likvidaci komunálních odpadů.

3.4 Nájemce může písemně vypovědět nájem, jestliže:

- a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy;
- c) pronajímatel nepředloží nájemci vyúčtování záloh za služby za daný rok nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

3.5 Výpovědní doba pro výpověď z nájmu podle čl. III. odst. 3.3 a čl. 3.4 činí dva (2) kalendářní měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi. Ve výpovědi podané z důvodů uvedených v čl. III odst. 3.3 a 3.4 musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3.6 Smluvní strany se dále dohodly, že nájem lze ukončit i z jiných důvodů, než důvodů uvedených výše v odst. 3.3 a 3.4 této smlouvy. V takovém případě může být výpověď podána i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba pro výpověď z nájmu bez uvedení důvodu činí dle dohody smluvních stran šest (6) kalendářních měsíců a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**IV.
NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM**

4.1 Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran takto:

- **Nebytové prostory: 53 m² = ve výši 500,00 Kč/m²/rok**
- **Roční nájemné: 53 m² = ve výši 26.500,00 Kč/rok**
- **Měsíční nájemné: 53 m² = ve výši 2.208,00 Kč/měsíc**

- Vedle základního nájemného bude nájemce platit měsíčně zálohy za služby a dodávaná média.
 - záloha za vodné a stočné _____ 400,00 Kč
 - záloha za ÚT _____ 5.000,00 Kč

Celkem měsíční nájemné a zálohy za služby a dodávaná média	7.608,00 Kč/měsíčně
---	----------------------------

4.2 Výše nájemného za kancelářské a obchodní prostory je osvobozena od DPH v souladu s § 56a odst.1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy.

4.3 Nájemce bude platit nájemné a zálohy za služby a dodávaná média měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet správce budovy, kterým je Bytové hospodářství Frýdlant, IČO: 46749748, se sídlem Novoměstská 1065, 464 01 Frýdlant (dále jen „správce budovy“), vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. XXXXXXXXX, v.s. 99001, a to na základě této smlouvy.

4.4 Pronajímatel je povinen doručit nájemci písemné vyúčtování záloh za služby po skončení každého kalendářního roku, nejpozději do 30. 4. následujícího roku. Pronajímatel je povinen k vyúčtování záloh za služby vždy přiložit kalkulaci a kopie faktur od dodavatelů, bez těchto podkladů je nájemce oprávněn toto vyúčtování vrátit zpět pronajímateli k doplnění. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 21 dnů od doručení vyúčtování za služby na účet správce budovy, na který jsou zálohy za služby poukazovány. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 21 dnů od doručení vyúčtování záloh za služby nájemci na jím uvedený účet. V případě, že pronajímatel nedoručí nájemci písemné vyúčtování záloh za služby řádně a včas, je nájemce oprávněn pozastavit platby nájemného a záloh za služby, a to do té doby, než bude řádné vyúčtování záloh za služby doručeno nájemci. Pro případ porušení povinnosti sjednané v tomto článku smlouvy smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50 Kč za každý den prodlení s dodáním vyúčtování záloh za služby. Současně je nájemce v takovém případě oprávněn vypovědět nájem v souladu s čl. III odst. 3.4 písm. c) této smlouvy.

4.5 Nájemce si samostatně svým jménem uzavře smlouvy s dodavatelem el. energie, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a na odvoz komunálního odpadu, a do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží pronajímateli kopii smlouvy o likvidaci odpadů, která musí být platná po celou dobu nájmu nebytových prostor. Nájemce, na žádost

pronajímatele, každoročně předloží pronajímateli doklad o zaplacení nádoby na likvidaci komunálních odpadů, a to nejpozději do konce března kalendářního roku.

4.6 Je-li pro to důvod (např. změny cen dodávaných medií, nebo služeb), má pronajímatel právo jedenkrát v průběhu roku výše zálohových částek měnit. Změna bude oznámena neprodleně po zjištění skutečností vyžadujících změnu záloh doporučeným dopisem včetně zdůvodnění změny.

4.7 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5 % ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%. Tato změna musí být uplatněna formou písemného oznámení pronajímatele, doručeného nejméně 15 dnů před zvýšením nájemného.

4.8 Pokud bude nájemce v prodlení s platbou nájemného, nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor nebo vyúčtování těchto služeb, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 procenta z dlužné částky denně, a zákonný úrok z prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.

4.9 Pronajímatel dále prohlašuje, že plní řádně své daňové povinnosti vyplývající ze Zákona o DPH, zejména povinnosti vztahující se ke správě daně, a že příslušný správce daně nerozhodl o tom, že pronajímatel jako plátce daně je nespolehlivým plátcem. Pokud by k takovému rozhodnutí správce daně došlo během trvání této smlouvy, zavazuje se pronajímatel nájemce o této skutečnosti ihned informovat.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn od okamžiku, kdy se jakýmkoliv způsobem dozví, že se pronajímatel stal nespolehlivým plátcem daně nebo že má být platba poukázána na účet nezveřejněný v souladu s § 98 Zákona o DPH, uhradit pronajímateli dosud neuhrazenou cenu za plnění předmětu této Smlouvy bez DPH a příslušné DPH v zákonné výši zaplatit ve smyslu § 109a Zákona o DPH přímo na bankovní účet správce daně, který je místně příslušný pronajímateli. DPH bude takto uhrazena nejpozději v den, kdy byla cena za plnění předmětu této smlouvy bez DPH uhrazena pronajímateli. Nájemce je oprávněn relevantní část sjednaného nájemného rovnající se výši DPH uhradit přímo na účet správce daně pronajímatele. Pronajímatel pak není oprávněn takto uhrazenou část nájemného po nájemci již požadovat.

Vznikne-li nájemci jakákoli majetková újma v důsledku nepravdivého prohlášení pronajímatele ohledně bankovního účtu, na který má být platba poukázána, a ohledně plnění daňových povinností podle tohoto článku nebo proto, že se pronajímatel stal nespolehlivým plátcem daně a nájemce o této skutečnosti neinformoval, zavazuje se pronajímatel tuto újmu nájemci bezodkladně uhradit.

V případě, že nájemce zaplatí DPH vztahující se k ceně za plnění dle této smlouvy duplicitně, to znamená pronajímateli (úhradou sjednané ceny včetně DPH) a zároveň příslušnému správci daně (zejména z důvodů uvedených v čl. IV. odst. 4.9 této smlouvy nebo na základě výzvy takového správce daně), je pronajímatel povinen nájemci takto duplicitně uhrazenou DPH nebo její část vrátit, a to na základě výzvy nájemce. Nájemce je zároveň oprávněn kdykoliv jednostranně započíst svoji pohledávku na vrácení duplicitně uhrazené DPH nebo její části vůči jakémoliv pohledávce pronajímatele.

Ustanovení odstavce 4.9 tohoto článku smlouvy se použijí pouze v případě, že pronajímatel je anebo se v průběhu trvání této smlouvy stane plátcem DPH.

V.
PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1 Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl řádně užívat k ujednanému účelu.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, pro který byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání smluvního vztahu.
- 5.3 V případě havárie má pronajímatel a jimi pověřené osoby právo volného přístupu do pronajatých prostor i bez předchozího souhlasu nájemce. Jinak mají pronajímatel nebo jím pověřené osoby právo vstoupit do pronajatých prostor po předchozím upozornění alespoň 48 hodin předem, aby si
- a) pronajaté prostory prohlédli,
 - b) provedli opravy v pronajatých prostorách nebo v jiných částech nemovitosti, pokud je to možné mimo hlavní provozní hodiny případně i mimo provozní dobu.
- 5.4 Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor bez nároku nájemce na slevu na nájemném za účelem oprav pronajatých prostor a ostatních částí nemovitosti, inženýrských sítí, provozního a instalačního systému nemovitosti včetně údržby, výměny a instalace rozvodů potrubí a vedení, materiálů, zařizovacích předmětů.

VI.
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby.
- 6.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
- 6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce či úpravy pronajatých prostor či nemovitosti.
- 6.4 Nájemce je oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, štítem, návěstím, vývěsním štítem, reklamou či podobným znamením (dále jen "znamení") pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s umístěním a podobou znamení a na základě souhlasu památkové péče. Domněnka souhlasu pronajímatele dle ustanovení § 2305, věta druhá občanského zákoníku, se neuplatní.
- 6.5 Jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se nezavazuje k úhradě žádných nákladů na provedení úprav pronajatých prostor po podpisu této smlouvy. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatých prostorách musí být v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 6.6 Je odpovědností nájemce pojistit svůj majetek vnesený do pronajatých prostor proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami. Pronajímatel nenes

žádnou odpovědnost za odcizení nebo škody způsobené na majetku nájemce v pronajatých prostorách. Dále je nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli.

- 6.7 Nájemce bude provádět údržbu a veškeré opravy předmětu nájmu na své vlastní náklady a bude udržovat pronajaté prostory v pořádku a dobrém stavu, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení. Údržbu a opravy nad částku 5.000 Kč včetně DPH za jednotlivou opravu bude vždy provádět a hradit pronajímatel.
- 6.8 Případné technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem na jeho náklady si odepisuje nájemce.
- 6.9 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností.
- 6.10 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

VII. PŘEDÁNÍ PROSTOR PŘI SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.2 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným stavebním úpravám, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.3 Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá. Nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.4 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s tím nemá nájemce právo žádat náklady či vyrovnání vůči pronajímateli.
- 7.5 Při skončení nájmu je nájemce dále povinen odstranit veškerá znamení a provést drobné lokální opravy dotčené části nemovité věci, jako je zatmelení otvorů po vrutech a drážek po kabelech.
- 7.6 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce

pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Pokud pronajímatel předmět nájmu odmítne převzít, případně se nedostaví k jeho převzetí, nemá pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného podle předcházející věty.

7.7 Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nájemce nemá jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na náhradu za převzetí zákaznické základny.

7.8 V případě prodlení nájemce s předáním prostor po skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčen.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Smlouva byla schválena radou města dne 18. 12. 2023, usnesení č. 916/2023. Záměr na pronájem by vyhlášen od 15.11.2023 do 30.11.2023, schváleno RM dne 13.11.2023, č.usn. 837/2023.

8.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.

8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení jsou určena pro pronajímatele.

8.5 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, vážně a nikoli pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, jejímu znění rozumí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem tuto smlouvu dnešního dne podepisují.

8.6 Tato smlouva podléhá zákonu o registru smluv.

8.7 Tuto smlouvu v registru smluv uveřejní Město Frýdlant.

8.8 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

8.9 Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejich případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek.

Ve Frýdlantě dne 1.2.2024

V Praze dne 31.1.2024

za pronajímatele:

za nájemce:

Město Frýdlant

Generali Česká Distribuce a.s.

Ing. Dan Ramzer, starosta

Mgr. Juraj Páleš, senior manažer
Útvar centrálního nákupu a
outsourcingu

Ing. Pavel Urban, senior manažer
Útvar centrálního nákupu

Příloha č. 1

