

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřeli

na straně jedné: **město Svitavy**
IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, PSČ 568 02
datová schránka: 6jrbphg
zastoupené starostou Mgr. Bc. Davidem Šimkem, MBA
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Vodárenská Svitavy s.r.o.**
IČO: 275 49 704, DIČ: CZ27549704
se sídlem č.p. 494, 569 01 Hradec nad Svitavou
datová schránka: thpa42j
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, oddíl C, vložka 25565
zastoupená jednatelem Jaromírem Hurychem
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely č. 129, jehož součástí je objekt č.p. 118 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 48 ve Svitavách.

II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o výměře 17,8 m² nacházející se v prvním nadzemním podlaží v zadní části objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, jedná se o jednu místnost č. 1.09 (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.
- 2.2. Nájemce je dále oprávněn užívat společnou chodbu a sociální zařízení objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování zákaznického centra a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 2 225,00 Kč měsíčně.
- 4.2. Dle rozhodnutí pronajímatele se při pronájmu Předmětu nájmu plátcí DPH k dohodnutému nájemnému připočítává DPH v zákonné výši.

- 4.3. Na částku měsíčního nájemného + DPH vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, kterou doručí nájemci. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává 1. den příslušného kalendářního měsíce.
- 4.4. Měsíční nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2025 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

VI.

- 6.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s nájmem (dále jen služby). Pronajímatel bude nájemci zajišťovat poskytování těchto služeb: vytápění (plyn), dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadních vod a srážkové vody, úklid společných prostor, dodávku hygienických potřeb, odvoz a likvidaci komunálního odpadu.
- 6.2. Vytápění Předmětu nájmu bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Skutečná spotřeba topení bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného pro Předmět nájmu.
Na úhradu nákladů na vytápění pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele služby, tj. zpravidla 1x ročně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 6.3. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Skutečná spotřeba elektrické energie bude zjištěna z podružného elektroměru instalovaného pro touto smlouvou pronajímané prostory.
Na úhradu nákladů na dodávku elektrické energie pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele služby, tj. zpravidla 1x ročně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 6.4. Dodávku vody do společných prostor, odvod odpadních vod ze společných prostor, včetně srážkových vod, dodávku hygienických potřeb, úklid společných prostor a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemce hradit pronajímatelí měsíčně, a to paušální částkou ve výši 520,00 Kč + DPH v zákonné výši. Na paušální částku + DPH vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 6.5. V případě změny cen služeb uvedených v bodě 6.4. této smlouvy ze strany jejich dodavatele, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční paušální částku formou písemného oznámení a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši paušální částky hradit. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci na jeho požádání doloží způsob výpočtu paušální částky. Paušální částka bude vždy stanovena tak, aby pokryla veškeré náklady pronajímatele spojené s pořízením a zajišťováním služeb, ohledně kterých byla sjednána paušální částka, v celém objektu, když tyto náklady budou rozpočítány mezi jednotlivé uživatele prostor v objektu.
- 6.6. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VII.

- 7.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
- 7.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
 1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. náklady řízení
 4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VIII.

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 8.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 8.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 8.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 2.000,- Kč + DPH.
- 8.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

IX.

- 9.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 9.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

X.

- 10.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 1.3.2024, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 10.2. Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

10.3. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku VI. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 11.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XII.

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - plánek s vyznačením Předmětu nájmu.
- 12.2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami.
- 12.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
- 12.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 5.2.2024.

Ve Svitavách dne 13.2.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Bc. David Šimek, MBA
starosta města Svitavy

.....
Jaromír Hurych
jednatel Vodárenská Svitavy s.r.o.