

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

č.j.: SML/011/2015

I. Účastníci smlouvy

1. město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. č. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Ing. Adamem Kalousem, starostou
IČO: 00302724
DIČ: CZ00302724
(dále jen: "pronajímatel")

a

2. Ing. Eliška Stojánková

sídlo: Lipová-lázně 205, 790 61 Lipová-lázně
IČO: 73291609
(dále jen: "nájemce")

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem prostoru dle přílohy č.1 této smlouvy, v objektu č.p. 175/37 na ulici Priessnitzova v Jeseníku na pozemku parc. č. 1375 v k.ú. Jeseník o výměře 188,17 m². Vlastníkem tohoto prostoru je pronajímatel.
- 2) Nájemce si prostor specifikovaný v odst. 1 pronajímá **za účelem provozování podnikatelské činnosti – konkrétně provozování kavárny a cukrárny a doplňkových činností obvykle spojených či slučitelných s tímto provozem** (např. prodej regionálních produktů, konání výstav nebo hudebních produkcí, apod.) Tyto prostory jsou výhradně k tomuto účelu kolaudačním rozhodnutím určeny.
- 3) Prostory se pronajímají vybavené – zařízené. Vnitřní vybavení je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy.
- 4) Správou bytového fondu pronajímatel pověřil na základě příkazní smlouvy č.j. Č.MJ-SML/0003/2013 ze dne 02.01.2013 **Správu majetku města Jeseník, příspěvkovou organizaci**, se sídlem Masarykovo nám. 1/167, Jeseník, kontaktní adresa pro styk s veřejností: **Karla Čapka 1147/10, Jeseník** (dále též: "SMMJ"). Ve věci nájemní smlouvy a úhrad nájemného je kontaktní osobou p. Štrbová A., tel. 584498452, e-mail anna.strbova@smmj.cz, ve věci oprav a předávání a přebírání prostor je kontaktní osobou p. Novák J., tel. 733739929, e-mail jiri.novak@smmj.cz.

III. Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou** počínaje dnem **05.03.2015**.

- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět. Výpovědní doba, na které se smluvní strany dohodly, činí tři měsíce.
- 3) V případě nedodržení smluvních podmínek, zejména pokud je nájemce o více než jeden měsíc (dva a více) v prodlení s placením nájemného, platí dle dohody smluvních stran pro výpověď jednoměsíční výpovědní doba.
- 4) Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.
- 5) Vyklidil-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 6) Objeví-li se na předmětu nájmu vada, která zásadním způsobem ztěžuje užívání nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby.
- 7) Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá prostor takovým způsobem, že se věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí její zničení a nájemce neuposlechne jeho písemnou výzvu, aby zjednal nápravu v přiměřené lhůtě. Hrozí-li v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
- 8) Smluvní strany mají možnost vypovědět smlouvu s uvedením důvodu bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.
- 9) Vypovídající strana má právo do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti ní písemné námitky.
- 10) Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah i dohodou ke sjednanému dni.
- 11) **Nájemce bere na vědomí, že doba nájmu dle této smlouvy je rovněž vázána na dobu nájmu bytu č. 1 v objektu čp. 175 na ulici Priessnitzova v Jeseníku (smlouva o nájmu bytu č. j. SML/012/2015) a v případě, že nájemce podá výpověď z nájmu tohoto bytu, je pronajímatel zároveň oprávněn vypovědět nájem nebytového prostoru, který je předmětem této smlouvy. V případě, že výpověď z nájmu bytu (dle smlouvy o nájmu bytu č. j. SML/012/2015) bude podána ze strany pronajímatele, ustanovení o vázanosti doby nájmu obou smluv neplatí a doba nájmu této smlouvy není dotčena.**

IV. Nájemné

- 1) **Nájemné** za pronajímané prostory sloužící podnikání dle čl. II. činí **18.000,00 Kč měsíčně** (slovy: Osmnáct tisíc korun českých).

Zúčtovatelné zálohy na služby spojené s užíváním pronajímaných prostor:

záloha na teplou vodu:	1 500,00 Kč měsíčně
záloha na studenou vodu:	1 100,00 Kč měsíčně
záloha na topení:	1 900,00 Kč měsíčně

Celkem nájemné a zálohy na služby: 22.500,00 Kč měsíčně (slovy: Dvacetdvatisíc pětset korun českých).

Nájemné je osvobozeno od DPH dle §56 a) odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.

- 2) Nájemné se platí pravidelně měsíčně k 20. dni příslušného měsíce za daný měsíc na účet číslo: **27528841/0100, variabilní symbol 3425.**
- 3) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně k datu 1. ledna daného roku upravit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně po zveřejnění Českým statistickým úřadem.
- 4) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. V případě prodlení s úhradami za případné služby bezprostředně související s nájmem prostoru pak nájemce platí poplatek z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Je povinen poskytnout (prostřednictvím SMMJ) pronajatý prostor nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) Je oprávněn požadovat přístup k prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.
- 3) Chce-li nájemce označit nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, štíty, návěstími a podobnými znameními, může mu pronajímatel odmítnout souhlas pouze, má-li pro to zvláštní důvod.
- 4) Zajišťuje pravidelné revize elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů, hasicích přístrojů a odstranění případných závad zjištěných při těchto revizích.
- 5) Zajišťuje a hradí náklady na dodávku plynu, elektřiny a vody do objektu, náklady na odvádění odpadních vod, odečty měřičů vody a tepla k vyúčtování služeb externí firmou. Náklady budou nájemci 1x ročně vyúčtovány zpětně za minulý kalendářní rok nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 6) Je oprávněn, zadržet movité věci, které má nájemce v prostoru nebo na něm, na úhradu pohledávek, které vůči nájemci má.

Nájemce:

- 1) Je povinen zajistit dodávku tepla, pitné vody a TUV pro nájemce nebytového prostoru v 2. NP objektu a dodávku pitné vody pro byt v 3. NP objektu.
Zajištěním dodávky tepla, TUV a SV pro nájemce v II.NP a byt v II.NP se rozumí - teplo a TUV pro Muzeum musí zajistit tepelnou pohodu v rozsahu jejich otevírací doby s dostatečným předstihem, totéž platí pro teplou vodu. Pro dodávku studené vody je nutno nezavírat ventil, umístěný ve sklepě nemovitosti, který užívá nájemce kavárny.
Zajištěním se dále myslí, že nájemce strpí umístění plynového kotle a tepelných rozvodných zařízení umístěných ve sklepních prostorech, které užívá nájemce. Pro dodávku studené vody je nutno nezavírat ventil, umístěný ve sklepě nemovitosti, který užívá nájemce kavárny.
- 2) Není oprávněn měnit účel nájmu sjednaný v čl. II. smlouvy a rovněž není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je uvedeno v čl. II této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo

by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, ve které se nachází pronajatý prostor.

- 3) Je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
- 4) Zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání může využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
- 5) Je povinen oznámit, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil.
- 6) Je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
- 7) Není bez předchozího písemného uvědomění pronajímatele oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
- 8) Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých částí tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu či výměnu vybavení nepřesáhne částku 500,- Kč (včetně DPH, pokud je dodavatel plátcem DPH), např.:
 - výměny zdrojů světla, osvětlovacích těles, vypínačů, zásuvek a jističů, zámků, klik a kování
 - opravy oken a dveří, podlah, atd.
 Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy, v případě pochybností se považují opravy za dvě samostatné.
- 9) Je povinen na svůj náklad provádět čištění spotřebičů a spalinových cest dle platných právních předpisů (1x ročně provádí kontrolu a čištění spalinových cest pronajímatel odborně způsobilou osobou). Nájemce přizpůsobí termíny kontroly a čištění spalinových cest kontrolám a čištěním spalinových cest prováděnými 1x ročně odborně způsobilou osobou pronajímatele.
- 10) Zajišťuje na svůj náklad servisní prohlídky a kontroly plynových spotřebičů.
- 11) Zajišťuje si na své náklady pronájem nádob na odpady a odvoz a likvidaci veškerých odpadů, které vyprodukuje.
- 12) Je povinen před započítím jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o souhlas pronajímatele v návaznosti na čl. VI. odst. 7.
- 13) Je povinen v zimním období udržovat přilehlé komunikace k nemovitosti, kde se nachází pronajatý prostor (tj. vstup do budovy na pozemcích p.č.1377/6 a 1377/7), včetně odklizení sněhu a náledí na tomto vstupu a budově č.p. 175 v k.ú. Jeseník. Zimní údržbu na budově, tj. odklizení ledu, sněhu ze střechy zajistí odborně způsobilou osobou (z důvodu nově provedené střechy v záruce, kdy by neodborným zásahem mohlo dojít k poškození krytiny), kterou jim v případě zájmu doporučí Správa majetku města Jeseník p.o.
- 14) Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do 30 dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 15) Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

- 16) Má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstranil jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat věc jen s obtížemi. Případně může nájemce provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Tímto ujednáním není dotčeno právo na případnou náhradu škody, která tím nájemci vznikla, zejména v případě, kdy na základně laxního přístupu pronajímatele při opravě vad dojde k nucenému uzavření prostoru (tj. nelze jej využít pro sjednaný účel), čímž nájemci vznikne škoda ve formě ušlého zisku a nákladů, které bude muset vynaložit i po dobu, kdy bude prostor třetím osobám uzavřený.

VI. Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
- 2) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce dá pronajímateli peněžní jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy. **Peněžní jistota byla dohodnuta ve výši 54.000,00 Kč.** Nájemce se zavazuje složit tuto částku nejpozději při podpisu této smlouvy na účet pronajímatele v Komerční bance, exp. Jeseník, **číslo účtu 43-3820200247/0100.** Tuto peněžní jistotu je pronajímatel oprávněn použít k uhrazení svých splatných pohledávek vůči nájemci, vzniklých na základě závazkového vztahu plynoucího z této smlouvy.
- 3) Při skončení nájmu (nejpozději do 1 měsíce) se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci složenou jistotu sníženou o zápočet případných dluhů, které nájemci vůči pronajímateli v souvislosti s užíváním bytu vznikly, včetně náhrady škody.
- 4) Nájemce podpisem smlouvy stvrzuje, že nebude při skončení nájmu požadovat po pronajímateli úroky z jistoty.
- 5) Nájemce prohlašuje, že v případě, nevyklidí-li prostor po skončení nájmu ve lhůtě dle této smlouvy, může pronajímatel zbylé movité věci zlikvidovat a to na náklady nájemce.
- 6) Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova č.p.175, v níž se nachází prostor pronajatý dle této smlouvy, je nemovitou kulturní památkou a veškeré stavební úpravy musí být předem projednány s orgánem státní památkové péče, který vydá závazné stanovisko (buď do rozhodnutí stavebního úřadu, nebo jako samostatně formou rozhodnutí).
- 7) Pronajímatel uděluje nájemci podpisem této smlouvy obecný souhlas ke stavebním úpravám s tím, že ke každé jednotlivé zamýšlené stavební úpravě vydá pronajímatel individuální souhlas na základě žádosti nájemce. Přílohou takové žádosti adresované pronajímateli bude projektová dokumentace, podle které má být úprava provedena. Výsledkem jednání bude případně samostatná dohoda uzavřená mezi nájemcem a pronajímatelem o vyčíslení nákladů úprav a kdo z účastníků smlouvy je jakým dílem ponese, způsobu vyrovnání za případné zhodnocení pronajaté věci k datu ukončení smlouvy o nájmu, daňových a účetních dopadech, vlivu na výši nájemného apod. Obecný souhlas nenahrazuje nezbytné souhlasy pronajímatele pro účely konkrétních správních řízení, udělované na základě nájemcem zpracované a pronajímateli předložené příslušné dokumentace. Vydání nezbytných souhlasů pro účely konkrétních správních řízení nebude ze strany pronajímatele bezdůvodně odpíráno.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, v platném znění.

VII. Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

- 1) Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit prostor v souladu s čl. V. této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) od pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost užívat prostory pouze ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 3) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobenou porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 4) Vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VIII. Zvláštní ustanovení o správě ze strany SMMJ

- 1) Správou bytového fondu, jak je uvedeno v čl. II, pověřil pronajímatel Správu majetku města Jeseník, příspěvkovou organizaci. Účelem tohoto článku smlouvy je informovat nájemce o obsahu příkazní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a SMMJ, aby byl seznámen s tím, ke kterým úkonům je SMMJ vůči němu oprávněna, a které povinnosti má nájemce z titulu této nájemní smlouvy plnit vůči pronajímateli prostřednictvím SMMJ.
- 2) V rámci správy nebytového fondu je na základě výše zmíněné příkazní smlouvy SMMJ oprávněna činit zejména tyto úkony:
 - a) příprava nájemních smluv dodatků k nim, a to na základě přijatých rozhodnutí pronajímatelem;
 - b) předávání jednotlivých předmětů nájmu nájemcům na základě uzavřených nájemních smluv a jejich přebírání zpět od nájemců po skončení nájemního vztahu;
 - c) aktualizace nájemní smlouvy zejména v souvislosti se změnami skutečností majících vliv na výši nájemného nebo úhrady (uplatnění inflace nájemného, atd.)
 - d) rozesílání upomínek nájemcům, příprava dohod o splácení dluhu, zajišťování podepsání uznání dluhu ze strany dlužícího nájemce a předávání spisů s dlužnými částkami k vymáhání pronajímateli;
 - e) zajištění vybírání nájemného a případných úhrad za služby bezprostředně související s nájmem prostoru
- 3) V rámci výkonu činností uvedených výše pod odst. 2) však SMMJ není oprávněna jménem pronajímatele uzavírat jakékoliv smlouvy (nájemní, o splácení dluhu, atd.), avšak její oprávnění ke zprostředkování uzavření takovýchto smluv není dotčeno.
- 4) Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje seznámení s body odstavce VIII. této smlouvy

Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nedojde k převzetí zákaznické základny, a nájemce tak nemá právo na náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
- 2) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy, jeden výtisk obdrží Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace.
- 3) Tato smlouva nabývá účinnosti dne 05.03.2015.
- 4) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 8. zasedání dne 19.01.2015, usnesení číslo 171.

V Jeseníku

V Jeseníku

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Adam Kalous
starosta města

.....
Ing. Eliška Stojánková

**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č.j SML/011/2015**

<i>účel místnosti</i>	<i>plocha m²</i>	<i>soupis zařizovacích předmětů</i>
1. NP		
levá strana kavárny	50,45	1 ks pult, 7 ks stolů, 34 ks židlí, 7 ks závěsných světel, 1 ks dřevěný věšák TON
pravá strana kavárny	29,76	5 ks závěsná svítidla, 2 ks závěsná bodová svítidla, 1 ks kuch. linka rohová s 2 ks nerez dřezy (1x dvojitý, 1x jednoduchý), 2 ks páková baterie, 2 ks pult, 1 ks stojanový dřevěný věšák TON, 6 ks ohýbané židle, 3 ks závěsné stolky
kuchyň	10,56	
příprava	9,24	2 ks mycí pult s nerez dvojdřezem, 1 ks dvojdřez volný, 4 ks páková baterie, 1 ks policová skříňka s kuch. deskou, 1 ks policový regál vysoký, 1 ks policová skříňka nízká (na mycím pultu), 1 ks policový regál vysoký, 1 ks pult bez zásuvek
sklad	7,25	4 ks policový regál vysoký
WC 1	1,40	1 ks WC kombi, 1 ks splachovač
umývárna	4,04	1 ks umyvadlo, 1 ks baterie páková, 1 ks výlevka, 1 ks baterie 501
WC 2	1,33	1 ks WC kombi, 1 ks splachovač
umývárna	1,68	1 ks umyvadlo, 1 ks baterie páková, 1 ks výlevka, 1 ks baterie T 501
chodbička	2,52	
chodba	27,43	2 ks hasicí přístroj práškový, 7 ks světlo 2 ks plynoměry, 1 ks vodoměr (Muzeum)
přízemí celkem	145,66	
suterén		
koupelna	2,34	1 ks sprchová vanička, 1 ks sprchová baterie páková, 1 ks baterie páková, 1 ks umyvadlo
úklidová místnost	1,80	1 ks výlevka se splachovačem, 1 ks baterie T 501
předsíň před koupelnou	7,14	1 ks hlavní vodoměr, 2 ks podružné vodoměry
umývárna před WC	1,07	
WC	1,31	1 ks WC kombi, 1 ks umyvadlo, 1 ks páková baterie
chodba – kotelna	9,76	2 ks plynový kotel THERM kombi, 1 ks bojler ACV, 1 ks exp. nádrž, 2 ks hasicí přístroj – práškový
sklep zadní	13,01	
sklep přední	6,08	1 ks hasicí přístroj
suterén celkem	42,51	

Celková plocha nebytového prostoru je 188,17 m².