

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

(dále též jen „smlouva“)

kteřá byla uzavřena podle ust. § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“),
mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Dačice

se sídlem: Krajířova 27, 380 13 Dačice I,

IČO: 00246476, DIČ: CZ 00246476,

ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat Bc. Miloš Novák, starosta města,
(dále jen „pronajímatel“)

a

Vlastislav Švec

bytem

nar. :

(dále jen „nájemce“)

(společně dále také jako „smluvní strany“)

I. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.
2. Předmětem nájmu jsou prostory, které se nacházejí v budově s číslem popisným 15/I stojící na pozemku zastavěná plocha a nádvoří na listě vlastnictví č. 10001 pro obec Dačice a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelní číslo 69/6, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele, **a to prostory sloužící výhradně nájemci, tj. místnost o výměře 60 m² a dále prostory užívané nájemcem spolu s jinými nájemci formou společného nájmu, tj. chodba, sociální zařízení o celkové výměře 5 m², situované ve dvorní části budovy s adresou Krajířova 15/I, přičemž velikost pronajatých prostor činí celkem 65 m² (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).**
 - 2.1 Součástí nebytového prostoru jsou dále dva sklepy, které nejsou předmětem nájmu a nájemce se zavazuje, že tyto prostory bude využívat **pouze za účelem** odvětrání vlhkosti nebytových prostor.
3. **Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k uskladnění věcí pro vlastní potřebu.**
4. Změnit způsob využití předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.
5. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostory.

II. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.
2. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy **činí 16 800 Kč za kalendářní rok.**

3. Nájemné je splatné jednorázovým bezhotovostním převodem za celé období nájmu (tj. období 12 kalendářních měsíců) na běžný účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce do posledního dne měsíce července. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za daný kalendářní měsíc. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
4. Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku smlouvy je s účinností od 1. 7. 2025 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k poslednímu dni měsíce července daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby spojené s užíváním pronajatých prostor a jejich úhrada

1. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, např. likvidaci domovního odpadu si nájemce dohodne s jejich dodavateli a úhradu za tyto služby bude hradit přímo jejich dodavatelům.
2. Touto Smlouvou o nájmu se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto Smlouvu o nájmu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, který je předmětem nájmu dle článku I. této Smlouvy o nájmu, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do pronajatých prostor.
3. Za služby dodávané do pronajatých prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou pronajímatele a nájemce považováno: přeúčtování části elektrické energie, plynu a vody včetně stočného.
4. Pronajímatel deklaruje a nájemce bere na vědomí skutečnost, že dané dodávky jsou přeúčtováním elektrické energie, kterou pronajímatel jako plátcе daně z přidané hodnoty pořizuje od jiné osoby, při jejím pořízení uplatňuje nárok na odpočet daně, a dále že se jedná o dodávky související s nájmem pronajatých prostor, tudíž u těchto plnění vzniká pronajímateli povinnost přiznat daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, nikoli ke dni přijetí platby.
5. Cena elektrické energie spotřebované pro nájemce v pronajatých prostorách **sloužící výhradně nájemci** za kalendářní měsíc se sjednává ve výši skutečné ceny elektrické energie na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce přičemž:

Skutečná cena elektrické energie na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce se vypočte jako součin skutečné spotřeby elektrické energie zjištěné odečtem na nefakturačním elektroměru pro pronajaté prostory nájemce za daný kalendářní měsíc a průměrné ceny elektrické energie.

Průměrná cena elektrické energie se vypočítá jako podíl celkové ceny elektrické energie pro odběrné místo umístěné v budově trafostanice EG.D (dále jen „odběrné místo“) za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané elektrické energie pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc.

Celková cena elektrické energie pro odběrné místo zahrnuje zejména cenu spotřebované elektrické energie, cenu za distribuci, cenu za související služby a ostatní služby, ostatní poplatky, daň z elektřiny, platbu za rezervovaný příkon atd..

6. Cena elektrické energie spotřebované ve společných pronajatých prostorech je pro nájemce dohodou smluvních stran sjednána **ve výši poměrné části 3 %** skutečné ceny elektřiny spotřebované za daný kalendářní měsíc v celé nemovité věci, ve které se nachází předmět nájmu a společně užívané prostory.
7. Na úhradu ceny elektrické energie nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy. Cenu elektrické energie spotřebované pro nájemce pronajímatel vyúčtuje nájemci za dané kalendářní pololetí na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce k poslednímu dni měsíce ledna a k poslednímu dni měsíce července následujícího po dni zjištění přeúčtovaných částky. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode

dne jejího vystavení.

8. Cena vody včetně stočného spotřebovaná pro nájemce v pronajatých prostorách **sloužící výhradně nájemci** za kalendářní rok se sjednává ve výši skutečné ceny vody na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce přičemž:

Skutečná cena vody včetně stočného spotřebovaná na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce se vypočte jako součin skutečné spotřeby vody zjištěné odečtem na nefakturačním vodoměru pro pronajaté prostory nájemce za daný kalendářní měsíc a průměrné ceny vody.

Průměrná cena vody včetně stočného se vypočítá jako podíl celkové ceny vody pro odběrné místo umístěné v budově (dále jen „odběrné místo“) za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané vody pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc.

Cena vody včetně stočného spotřebované ve společných pronajatých prostorech je pro nájemce dohodou smluvních stran sjednávána jako rozdíl mezi celkovou cenou vody včetně stočného pro odběrné místo zjištěné odečtem na hlavním vodoměru a ceny vody včetně stočného na nefakturačních vodoměrech a ceny vody včetně stočného rozúčtované dle počtu osob užívajících nebytové prostory za daný kalendářní měsíc v celé nemovité věci.

Skutečná cena vody se vypočítá jako podíl celkové ceny vody, včetně vodného, stočného a případných dalších plateb dodavateli vody, zjištěné pro odběrné místo za daný kalendářní měsíc a celkového množství odebrané vody pro toto odběrné místo za stejné období.

9. Na úhradu ceny vody, včetně stočného, nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy. Cenu vody, včetně stočného spotřebované pro nájemce pronajímatel vyúčtuje nájemci dohodou smluvních stran za dané kalendářní pololetí na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce k poslednímu dni měsíce ledna a k poslednímu dni měsíce července následujícího po dni zjištění přeúčtované částky. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
10. **Cena plynu** spotřebovaného pro nájemce je dohodou stran sjednávána **ve výši 600 Kč za kalendářní měsíc**. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Platba za spotřebovaný plyn za celé období pronájmu (tj. období 12 kalendářních měsíců) je splatná jednorázovým bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce do posledního dne kalendářního měsíce července. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představující cenu plynu za daný kalendářní měsíc. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
11. Na úhradu ceny plynu nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, cena je pro dané období sjednávána jako pevná, a proto již nepodléhá jakémukoliv vyúčtování.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **od 1. 7. 2024 na dobu určitou do 30.6.2025**. Prodloužení smlouvy o 1 rok se stává automaticky účinným, pokud nájemce, nebo pronajímatel nedoručí druhé smluvní straně nejpozději do 2 (dvou) kalendářních měsíců před uplynutím trvání nájemní smlouvy písemně prohlášení o ukončení nájmu.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za služby vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Pokud nebudou pronajaté prostory schopny plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé smluvní straně.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce pronajaté prostory užívá řádným způsobem.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Dodržování pořádku se nájemce zavazuje požadovat i po osobách, které budou předmět nájmu navštěvovat. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce. Nájemce se zavazuje neuskladňovat v předmětu nájmu nebezpečné látky, chemikálie, výbušniny, ani jiné škodlivé toxické přípravky.
5. Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.
6. Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování ze strany pronajímatele.
9. Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu na svůj náklad obvyklou údržbu a opravy pronajatých prostor. Za opravy, které je podle dohody smluvních stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.
 - v případě pochyb, si smluvní strany sjednávají, že pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy použijí vymezení těchto pojmů podle nařízení vlády č. 308/2015 k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku s tím, že zároveň vylučují použití ust. § 6 tohoto nařízení, které stanoví cenové limity.
10. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, jestliže náklady na jednu opravu dle tohoto článku a odstavce 9 nepřesáhnou částku 2 000 Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu je nájemce povinen hradit na svůj náklad.
11. Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti provést na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě internet do pronajatých prostor.
12. Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
13. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez předchozího

písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě, nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

14. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární prevence (zajistit revizi hasicích přístrojů a kopii revizní zprávy bezodkladně doložit pronajímateli), ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob souvisejících s užíváním pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.
15. Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
16. Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.
17. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. V záhlaví této smlouvy uvedené bydliště nájemce je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy.

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nájemce při podpisu smlouvy uhradil pronajímateli na pokladně MěÚ Dačice vratnou jistotu ve výši **0 Kč**. Tato jistota je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v patnáctidenní lhůtě ode dne ukončení platnosti této smlouvy a předání vyklizených pronajatých prostor. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
2. Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit. Náhrada škody v plné výši není smluvní pokutou dotčena.
3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s předáním pronajatých prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.
4. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2024, ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv.**
5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
6. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto smlouvu s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena podle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji pronajímatel či nájemce podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.
8. Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města Dačice od 28. 5. 2024 do 12. 6. 2024. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen na 45 schůzi rady města Dačice dne 26. 6. 2024, pod usnesením

č 1023/45/RM/2024 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracovávání osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. Protože je smluvní stranou veřejný subjekt, osobní údaje mohou být zároveň předmětem žádosti o informace podle zákona o svobodném přístupu k informacím nebo mohou být zveřejněny v registru smluv. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
11. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne 27. 6. 2024

V Dačicích dne 27. 6. 2024

.....
za pronajímatele město Dačice
Bc. Miloš Novák, starosta města

.....
nájemce Vlastislav Švec