

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Město Valašské Klobouky
IČ: 00284611
DIČ: CZ 00284611
se sídlem Masarykovo náměstí Valašské Klobouky, PSČ 76601
bankovní spojení: [REDACTED]
jednající starostou města Josefem Bělaškou

Nájemce: Mazel a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 08164258
DIČ: CZ 08164258
se sídlem Belgická 276/20, Vinohrady, 120 00 Praha 2
bankovní spojení: [REDACTED]
jednající svým jednatelem Mgr. Michalem Mazlem,
bytem [REDACTED]

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 105, na pozemku parc. č. st. 24, obojí zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Valašské Klobouky.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání umístěné v druhém nadzemním podlaží budovy č. p. 105 ve Valašských Kloboukách, sestávající ze 2 kanceláří o celkové výměře 50 m² a vedlejší plochy o výměře 5 m².

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování kontaktního místa či pobočky advokátní kanceláře nájemce.
2. Nájemce je také oprávněn přiměřeným způsobem spoluožívat společné prostory v budově specifikované v čl. II. odst. 1 této smlouvy – tedy chodbu, schodiště a WC umístěné v druhém podlaží budovy.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a společné prostory způsobem, který nebude rušit a obtěžovat ostatní nájemce, případně pronajímatele a rovněž se zavazuje užívat prostory i okolí nemovitosti při dodržování předpisů vztahujících se k ochraně životního prostředí a ekologie.
4. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od 1. 8. 2024 na dobu neurčitou.
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran, a to kdykoliv.
3. Nájem může nájemce i pronajímatel ukončit také výpovědí z důvodů stanovených z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) či výpovědí bez udání důvodu. Smluvní

strany se dohodly, že v případě výpovědi bez udání důvodu činí výpovědní doba 6 měsíců, přičemž výpovědní doba v obou případech začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi této smlouvy. Tím nejsou dotčena práva smluvních stran vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník.

4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli podle podmínek této smlouvy.

V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu a jeho vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Běžnou opravu a údržbu předmětu nájmu v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. hradí nájemce svým nákladem, s výjimkou nákladů na drobné opravy, které podle dohody smluvních stran hradí nájemce až do výše 2.000,-- Kč v každém jednotlivém případě. Nutnost oprav nad rámec běžné údržby je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu pronajímatele v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
4. Jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor a v pronajatých prostorách může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení odpovídajícího projektu navrhovaných úprav nájemcem. Nezaváže-li se k tomu pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech adaptace, úprav apod. předmětu nájmu, které nájemce případně provede se souhlasem pronajímatele. Ohledně podmínek provedení stavebních úprav předmětu nájmu, uzavřou smluvní strany samostatnou dohodu, ve které budou řešit předmětnou problematiku.
5. V případě provedení odsouhlasených úprav je nájemce povinen před ukončením nájmu uvést prostory do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané pronajímatelem pro užívání objektu, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, včetně dalších interních předpisů pronajímatele v případě, že byly nebo budou pronajímatelem vydány.
7. Nájemce může prostory nebo jejich část dát do podnájmu další osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba i k převedení nájmu na třetí osobu. Převod nájmu na třetí osobu bez písemného souhlasu pronajímatele je neplatný.
8. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostor za účelem jejich prohlídky za přítomnosti osoby pověřené nájemcem během obvyklé pracovní doby, po předchozím dohodě s osobou pověřenou nájemcem. Pronajímatel může do pronajatých prostor vstoupit bez přítomnosti pověřených osob nájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, či jiné obdobné neodkladné události za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat nájemce (osobu pověřenou nájemcem). Osobou pověřenou nájemcem je Mgr. Eva Manová.
9. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci úpravy pronajatého prostoru tak, aby vyhovoval podmínkám nájemce v souladu s čl. V. body 4. a 5. této smlouvy včetně umístění reklamy a obchodního označení nájemce v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy s tím, že po ukončení nájemního vztahu je na vlastní náklady odstraní a místo pro jejich uchycení uvede do původního stavu.
10. Kontroly, zkoušky, revize či opravy instalovaných strojů a zařízení, které jsou součástí objektu dle projektové dokumentace, zajišťuje pronajímatel v rozsahu a termínech stanovených právními a ostatními předpisy. Nájemce je za tímto účelem povinen umožnit přístup k těmto zařízením. V

případě mimořádné poruchy, jejíž odstranění spadá do povinnosti pronajímatele, je nájemce povinen pronajímatele na tuto skutečnost bez zbytečného odkladu upozornit.

14. Nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách řádný úklid tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškození či zničení předmětu nájmu.
17. Nájemce je povinen předmět nájmu vrátit po ukončení nájemního vztahu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, bez závad a v provozuschopném stavu.
18. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí nájemci plný a ničím nerušený výkon jeho práv spojených na základě této smlouvy s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel bere na vědomí, že činnost nájemce vyžaduje zajištění bezpečného a nerušeného užívání nájmu, a zavazuje se přijmout v případě potřeby organizační a technická opatření k zajištění uzamykatelnosti předmětu nájmu a proti vnikání nepovolaných osob do předmětu nájmu. Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním bezpečnostní kamery snímající výhradně prostor vstupu do kanceláří, které jsou předmětem nájmu.
19. Spory, které vzniknou z titulu nájmu prostor k podnikání, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení příslušnému soudu.
20. Smluvní strany se dohodly, že doručování písemností podle této smlouvy bude prováděno elektronicky do datových schránek uvedených v záhlaví této smlouvy.
21. Vylučuje se použití § 2315 o.z. Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

VI. Nájemné

1. Výše nájemného za pronajaté prostory činí 58.500,-- Kč bez DPH za kalendářní rok (z toho: za hlavní prostory: 55.000,-- Kč, za vedlejší prostory: 3.500,-- Kč). Pronajímatel podle § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb. rozhodl, že u nájemného uplatňuje DPH. Nájemce potvrzuje, že je plátcem DPH a že toto rozhodnutí pronajímatele akceptuje, a zavazuje se proto hradit nájemné včetně příslušné sazby DPH. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den posledního kalendářního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.
2. Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 14.625,-- Kč zvýšených o příslušnou sazbu DPH a splatných vždy nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. na účet pronajímatele č. [REDACTED], a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku. Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.
4. S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla, elektrické energie a vody, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 15.750,- Kč čtvrtletně, z toho: za dodávku tepla částku 7.000,-- Kč, za dodávku elektrické energie částku 7 000,-- Kč, za dodávku vody částku 1.750,-- Kč.
5. Zálohy na služby, tj. 15.750,-- Kč čtvrtletně, jsou splatné vždy nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. na účet pronajímatele č. [REDACTED], a to na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem. Na základě úhrady bude pronajímatelem vystaven daňový doklad k přijaté platbě.
6. Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30.4. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

7. Jestliže pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

VII. Prohlášení nájemce

Nájemce potvrzuje, že má veškerá oprávnění, potřebná k provádění činnosti v pronajatých prostorách a zaručuje, že nedojde v souvislosti s jeho činností v pronajatých prostorách k ohrožení dobrého jména pronajímatele.

VIII. Sankční ustanovení

1. Neuvolní-li nájemce předmět nájmu v den stanovený dohodou nebo v den vyplývající z ujednání dle této smlouvy, případně dle obecně závazného právního předpisu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365). Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok pronajímatele na případnou náhradu škody.
2. Nájemce tímto bere na vědomí, že pokud by po uplynutí výpovědní lhůty nebo doby stanovené dohodou neuvolnil předmět nájmu, jednalo by se o neoprávněné užívání a pro ten případ považuje nájemce za spravedlivé, aby pronajímatel za účasti třetí osoby majetek nájemce vyklidil, v nezbytném rozsahu zajistil proti poškození a učinil další vhodná opatření k tomu, aby nájemce nemohl předmět nájmu neoprávněně užívat.

IX. Závěrečná ustanovení

1. K platnosti smlouvy je nutná dohoda o celém jejím obsahu. Změnit smlouvu je možné jen písemnými, oboustranně podepsanými a číslovanými dodatky. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v aktuálním znění.
2. Smluvní strany uzavírají smlouvu na základě svobodné vůle a považují sjednaný obsah za ujednání v souladu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku.
3. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé této smlouvy a prohlašují, že žádná její část nepředstavuje obchodní tajemství ve smyslu § 504 o.z.

Ve Valašských Kloboukách dne

V Praze dne

Město Valašské Klobouky
Josef Bělaška, starosta

Mazel a partneři advokátní kancelář, s. r. o.
Mgr. Michal Mazel, jednatel

Doložka dle §41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů:

Potvrzuje se tímto, že záměr Města Valašské Klobouky pronajmout nemovitost dle této smlouvy byl vyvěšen po zákonem stanovenou dobu, konkrétně od 5. 4. 2024 do 22. 4. 2024 na úřední desce města a že nájem nemovitosti dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Valašské Klobouky č. RM/39/231/2024 ze dne 13. května 2024.

Ve Valašských Kloboukách dne

Josef Bělaška, starosta města