

Statutární město Přerov

IC: 00301825

DIČ: CZ00301825

se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Bratrská 709/34, PSČ 750 02

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Samir Halimi

IC: 01670000

DIČ: CZ9206014301

místem podnikání Sušilova 1612/2a, 796 01 Prostějov 1

(dále jako „**nájemce**“)

(dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

N á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel je na podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem budovy – **bydlení č. p. 150**, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 137 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 760 m² v katastrálním území Přerov (**TGM 8**).
Vlastnictví pronajímatele k uvedené nemovité věci je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, katastrální území Přerov.
- (2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor sloužící podnikání o celkové výměře 238,2 m²** situovaný v přízemí budovy - **bydlení č. p. 150**, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p. č. 137 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 760 m² v katastrálním území Přerov (**TGM 8**). Prostor se skládá z hlavní místnosti o výměře 151,9 m² a vedlejší místnosti o výměře 86,3 m².
- (3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento prostor za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za užívání prostor nájemné dle čl. IV smlouvy.

II.

Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu za účelem využití jako cukrárna.

- (2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že tento je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

III.

Doba nájmu

- (1) Nájem se sjednává na **dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce**.
- (2) Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 3 dnů od účinnosti smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu. Předmět nájmu se považuje za předaný, jakmile nájemce obdrží klíče a v přístupu do předmětu nájmu nebude nic bránit předání.
- (3) Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů.

IV.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a způsob jejich úhrady

- (1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **332.000,-Kč/rok (bez DPH) jako cena nejvyšší nabídnutá v rámci výběrového řízení vyhlášeného pronajímatelem dne 07.06.2017**, ke které bude v souladu s ust. § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni uzavření této smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 21%. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován první den kalendářního měsíce.

Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 27.667,-Kč navýšených o DPH v platné sazbě daně ke dni uskutečnění zdanitelného plnění na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **č.ú. 19-1884482379/0800**, variabilní symbol **701000319**.

- (2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. zálohy za vodné, stočné a zálohy za odvádění srážkových vod) ve formě měsíčních záloh na základě daňového dokladu / platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem, který je pronajímatel povinen předat nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti smlouvy. Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Výše záloh je stanovena v evidenčním listě, který bude předán při podpisu této smlouvy nájemci a může být v průběhu trvání nájemního vztahu upravován, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, pouze v následujících případech:
- a) v závislosti na výsledku vyúčtování služeb za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vždy k 1.6. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období, a to na základě dohody smluvních stran přijaté ve formě nového evidenčního listu, podepsaného oběma smluvními stranami, nebo
 - b) budou-li pro to důvody, které vyplynou ze změn daných zvláštními právními předpisy upravujícími poskytování plnění spojených s užíváním nebytových prostorů a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, anebo z rozhodnutí cenových orgánů, a to na základě rozhodnutí pronajímatele, které pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě vystavením nového evidenčního listu, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy.

- (3) Nájemce je povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – náklady na elektrickou energii na základě samostatné smlouvy uzavřené s dodavatelem.
- (4) Nájemce je povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – náklady na vytápění - zemní plyn, na základě samostatné smlouvy uzavřené s dodavatelem.
- (5) Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním pronajatého prostoru a úhrady případných nedoplatků a přeplatků oběma smluvními stranami budou provedeny v termínech dle ust. § 2252 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
Případný nedoplatek uhradí nájemce na základě vystavené faktury, na účet a pod variabilním symbolem faktury.
Případný přeplatek pronajímatel uhradí v termínu dle tohoto odstavce na účet nájemce, jehož číslo nájemce sdělí pronajímateli nejpozději v den podpisu této smlouvy.
- (6) Nájemce je povinen bezodkladně uzavřít smlouvu o svozu odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob s Technickými službami města Přerova, s.r.o.
- (7) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného a záloh za teplo dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
- (8) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena koeficientem Kmr (tj. koeficientem Rady města), který každoročně stanoví Rada města Přerova, především s ohledem na ekonomický vývoj na území města Přerova, nejpozději do 31.10. běžného roku s platností pro nadcházející kalendářní rok.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu smlouvy protokolárně předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.
- (2) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej na své náklady udržovat a zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.
- (3) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce a po předchozím upozornění nájemce předmět nájmu, případně je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejména v případě živelných událostí. O vstupu do předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách podá bezodkladně zprávu nájemci.
- (4) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zodpovídá pouze za rizika a škody kryté jím uzavřeným pojištěním. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která byla způsobená zaviněným porušením jeho povinností, ale i škodu způsobenou provozní činností.

- (5) Nájemce je povinen v pronajatém prostoru provádět běžnou údržbu a opravy, věcně vymezené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Smluvní strany se proto dohodly, že uvedené nařízení vlády bude pro obě smluvní strany závazné.
- (6) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí pronajatého prostoru nebo změny užívání pronajatého prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (7) Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud v souvislosti s realizací ust. čl. V. odst. 6 této smlouvy nájemcem dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, nájemce převádí takové zhodnocení pronajímateli bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu ze strany nájemce a pronajímatel toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.
- (8) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí je pronajímatel.
- (9) Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru veškeré právní předpisy vztahující se k prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí.
- (10) Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu k provádění technických kontrol a odstraňovat na své náklady závady zjištěné pronajímatelem nebo příslušnými orgány státní správy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost za úhradu sankcí vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v předmětu nájmu.
- (11) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, údržby či rekonstrukce předmětu nájmu. V tomto smyslu je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.
- (12) Nájemce je povinen oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy a komunálních služeb každý požár v předmětu nájmu.
- (13) Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatém prostoru provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.
- (14) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu.
- (15) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2 této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- (16) Nájemce je povinen, pokud to bude nutné, zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu užívání stavby na vlastní náklady.

VI. Ukončení nájmu

- (1) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v souladu s občanským zákoníkem.
- (2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z následujících důvodů:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajímaný prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření nájemní smlouvy nemohl předvídat, nebo
 - b) poruší-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s touto smlouvou.
- (3) Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu z následujících důvodů:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy.
- (4) Výpovědní doba u důvodů dle odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy je tříměsíční. Výpověď musí být písemná; výpovědní doba počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byla doručena druhé smluvní straně.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje právo vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje pro nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získá převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.
- (7) Nájem může být ukončen dohodou obou smluvních stran.
- (8) Jestliže nájemce poruší ustanovení o zákazu podnájmu a podnajme předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo pokud nájemce neuhradí nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním pronajatého prostoru v dohodnutém termínu či výši, je pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit ve smyslu příslušného ustanovení občanského zákoníku. Nájemní smlouva se ruší okamžikem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
- (9) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně mu pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení z plnění povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

VII. Závěrečná ujednání

- (1) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím 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), bez zbytečného odkladu po podpisu nájemní smlouvy oběma smluvními stranami.
- (6) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy prostřednictvím 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).

VIII. Doložka

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné předchozím zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 07.06.2017 – 10.07.2017 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 73. schůzi konané dne 13.07.2017 usnesením č. 3005/73/10/2017.

V Přerově dne

V Přerově dne

.....
Pavel Košutek
náměstek primátora

.....
Samir Halimi