**SMLOUVA**

o nájmu prostor sloužícího k podnikání

uzavřena dle **§ 2302 a násl.** zákona č. 89/2012 Sb. občansky zákoník

**MELLIVORA s.r.o.**

Sídlo: Sázavská 8a/914, 120 00 Praha 2

IČO: 26464934

DIČ: CZ26464934

Zapsaná v OR MS Praha oddíl C vložka 84039

Zde zastoupená panem Robertem Massou, jednatelem

Korespondenční adresa: Sázavská 8a/914, 120 00 Praha 2

tel: +420 222 515 038

**ID DS:**

e-mail: info@fidelitas.cz

č. účtu: 1011012941/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s.

(dále jen **pronajímatel**)

a

**město Dobříš**

IČO: 00242098

DIČ: CZ00242098

Sídlo: Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

Zastoupené Ing. Pavlem Svobodou, starostou

Korespondenční adresa: Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

tel: +420 318 533 311

**ID DS: pnxbx8u**

e-mail: epodatelna@mestodobris.cz

(dále jen **nájemce**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

**Článek I.**

**Úvodní ustanoveni**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parc. č. st. 2569,o výměře 485 m2, jehož součástí budova bez čp/če (objekt občanské vybavenosti v k.ú. a obci Dobříš na adrese Na Zlaté Stezce, Dobříš, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 87, vedeného katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram, a tím mu náleží uzavřít tuto smlouvu (dále jen **předmětná nemovitá věc**).
2. Pronajímatel prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky pro realizaci nájemního vztahu a k pronajímaným prostorám neexistuje žádné jiné nájemní, či užívací právo.

**Článek II.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je úplatné užívání jako nájem nebytových prostor **č. 17-B, č. 17-C, č.17-D** nacházející se v přízemí a 1.NP předmětné nemovité věci, o celkové podlahové ploše cca **451,9 m2.** Plánek prostor tvoří nedílnou součást této smlouvy a přílohu č.1 (dále jen **předmět nájmu**).
2. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do užívání jako nebytové prostory a nájemce tyto prostory bude užívat za účelem zřízení a provozování služebny Policie České republiky, a to nebytové prostory č. 17.B jako sklad/garáž, 17.C jako kancelář, 17.D jako kancelář.
3. Nájemce prohlašuje, že není nijak omezen ohledně svého právního jednání, například proti němu není vedena exekuce.
4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k tomuto účelu užívání a že je plně seznámen se stavem předmětných prostor. Nájemce prohlašuje, že si prostory před uzavřením nájemní smlouvy prohlédl včetně všech zařízení, která se v prostorách nacházejí, a shledal je způsobilými pro jím zamýšlený účel jejich užívání, tj. shledal je vhodnými.
5. Předmět nájmu pronajímatel předá nájemci k užívání v první den sjednané doby nájmu, na kterou je tato smlouva sjednána. O předání a převzetí prostor bude sepsán a smluvními stranami podepsán písemný protokol, který osvědčí stav prostor, jejich vybavení a stav měřidel jednotlivých médií (energií) a potvrzení o předání klíčů.
6. Pronajímatel dává nájemci souhlas s provedením prací, jejichž soupis tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Veškeré práce a stavební úpravy budou provedeny na účet nájemce a po ukončení smlouvy si nájemce oddělí to, co předmětu vnesl svým nákladem a umožňuje-li to podstata věci. Věci, které odstranit nelze, neboť by jejich odstraněním zhoršili podstatu, věci přecházejí do vlastnictví pronajímatele bez náhrady.
7. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci pro účely předmětu podnájmu předem souhlas k tomu, aby předmět nájmu nebo jednotlivé jeho části či jednotlivé prostory byly dále podnajímány třetím osobám, max. však do 31.10.2026. Nájemce není povinen si vyžádat k takovému podnájmu či jednotlivým podnájmům další zvláštní souhlas pronajímatele. Tento souhlas s podnájmem se činí jako souhlas generální a ničím neomezený s výjimkou shora uvedeného časového omezení.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to od 01.09.2024 do 31.10.2026.**

**Článek IV.**

**Výše nájemného a úhrada za služby a způsob úhrady**

1. Nájemné je sjednáno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ve výši **42.930 Kč** měsíčně. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s § 51 ve spojení s § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty je nájemné nemovité věci osvobozeno od DPH.
2. Nájemné může být upravováno 1x za rok vždy ke dni 01.08 o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem (dále jen **koeficient**).
3. Prvně může být nájemné upraveno od 01.08.2025. Takto upravené nájemné je vždy základem pro úpravu nájemného v následujícím kalendářním roce. Úprava nájemného bude nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději do 31.05. příslušného kalendářního roku.
4. Pokud by Český statistický úřad v průběhu trvání této smlouvy přestal vyhlašovat shora uvedený koeficient, použije se významově nejbližší odpovídající index používaný pro Českou republiku.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodl**i**, že nájemce bude hradit měsíčně paušální nezúčtovatelnou částku za technickou správu **4.500 Kč +** zákonná sazba DPH.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude hradit měsíčně zálohovou platbu na spotřebu vodného a stočného ve výši **1.500 Kč +** zákonná sazba DPHa zálohovou platbu na spotřebu elektrické energie ve výši **3.150 Kč +** zákonná sazba DPH**.**
7. Spotřeba vodného a stočného a elektrické energie bude nájemci účtována na základě reálné spotřeby měřené podružným elektroměrem a vodoměrem, jejichž čísla budou uvedena na předávacím protokolu.
8. Dojde–li ke změně cen vstupů za poskytovaná plnění na plnění spojená s užíváním prostor nebo k jiné změně mající vliv na množství spotřebovávaných služeb nebo jejich cenu, je pronajímatel oprávněn změnit výši zálohové platby.
9. Příjem televizního a rozhlasového signálu, telekomunikační a obdobné služby, či jakékoliv jiné služby, které nejsou pronajímatelem poskytovány spolu s nájmem prostor, si nájemce v prostorech zřizuje dle vlastního uvážení a na svůj vlastní náklad a nebezpečí.
10. Nájemné a všechny zálohy uvedené v předchozím článku IV. oddíl A) jsou splatné na bankovní účet pronajímatele č. 1011012941/5500 do 5.dne kalendářního měsíce, za který jsou nájem a služby příslušejí, a to na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře na příslušný kalendářní rok pod VS 311400.
11. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci případné přeplatky z jednotlivých vyúčtování dle této smlouvy, nejpozději do 15 dnů od jejich vyúčtování nájemcem na bankovní účet nájemce viz hlavička smlouvy.
12. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky z jednotlivých vyúčtování dle této smlouvy a to na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15 dnů od jejich vyúčtování.
13. V případě prodlení nájemce s úhradou dle této smlouvy, má pronajímatel právo na  zákonný úrok z prodlení ž dlužné částky. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
14. Pronajímatel je oprávněn započíst jakoukoliv úhradu ze strany nájemce, byť by byla nájemcem poukázána účelově, na jakoukoliv pohledávku splatnou pohledávku stejného druhu za nájemcem vyplývající z této smlouvy.
15. Účastníci vylučují aplikaci ustanovení § 1978 odst. 2, 1995 odst. 2, 1949 odst. 1, poslední věta a 1950 občanského zákoníku.

**Článek V.**

**Kauce**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, za účelem zajištění případných pohledávek pronajímatele za nájemcem vyplývajících z nájemního vztahu dle této smlouvy, před podpisem této smlouvy, uhradí na účet pronajímatele kauci ve výši **57.500 Kč** ve lhůtě do 15 dnů od podpisu této smlouvy.
2. Nájemce netrvá na tom, aby tato kauce byla složena u peněžního ústavu na zvláštním účtu. V případě, že bude kauce pronajímatelem vložena na bankovní účet pronajímatele, případný úrok ze složené kauce náleží pronajímateli jako kompenzace nákladů spojených s uložením kauce na bankovní účet.
3. Tato kauce bude sloužit jako záruka na vznik škod na předmětu nájmu nebo jeho

vybavení a za řádnou úhradu plateb nájemcem.

1. V případě, že dojde ke vzniku škody na prostorech nebo jejich vybavení, je pronajímatel oprávněn použít kauci nebo její část na úhradu těchto škod. Pokud budou škody vyšší než částka kauce, je nájemce povinen uhradit zbylou částku nad rámec kauce na bankovní účet pronajímatele a to do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatelem.
2. Pronajímatel je dále oprávněn kauci použít za účelem úhrady jakýchkoliv splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem.
3. Pokud pronajímatel použije v průběhu trvání nájemního vztahu kauci nebo její část na úhradu vzniklých škod na prostorech nebo jejich vybavení nebo na úhradu jakýchkoliv jiných závazků nájemce, oznámí toto nájemci. Nájemce je povinen doplnit kauci do původní výše do 30 dnů od doručení tohoto oznámení. Pakliže tak neučiní, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu se s 3měsíční výpovědní dobou, která počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. Kauce bude vrácena nájemci poté, co budou splněny tyto podmínky:
5. bude skončen nájemní vztah dle této smlouvy;
6. budou uhrazeny všechny závazky nájemce vyplývající z této smlouvy; včetně toho, že bude provedeno v termínech sjednaných touto smlouvou vyúčtování spotřeby plnění spojených s užíváním prostor a případný nedoplatek bude nájemcem v plné výši uhrazen;
7. nájemce předá pronajímateli všechny kontrolní a revizní zprávy všech zařízení, která byla nájemci poskytnuta k užívání spolu s předmětnými prostory
8. v případě, že pronajímatel poskytl nájemci souhlas s umístěním sídla pro jeho podnikatelské aktivity, sídlo bude vymazáno z příslušných rejstříků u všech subjektů, u kterých byl pronajímatelem udělen souhlas s umístěním sídla
9. prostory budou předány v pořádku a bez škod.
10. Vratná kauce pak bude zúčtována nejpozději do šesti týdnů od splnění podmínek v Čl. V. odst. 8.
11. Ustanovení tohoto článku V. jsou pak dohodou o nakládání s kaucí uzavřenou mezi stranami této smlouvy.

**Článek VI.**

**Skončeni nájmu**

1. Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí s 3měsíční výpovědní dobu nebo písemnou dohodou stran.
2. Nájem zaniká posledním dnem uplynutí výpovědní doby nebo dnem, který je jako den skončení nájmu uveden v písemné dohodě.
3. Nájemní smlouva může být vypovězena nájemcem i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2038 občanského zákoníku):
4. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen
5. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
6. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
7. Pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2309 občanského zákoníku):
8. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
9. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku[[1]](#footnote-1), nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
10. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena.
11. Smluvní strany mají právo ukončit nájem i bez výpovědní doby, a to v případech uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (v případech hrubého porušení práv a povinností pronajímatelů nebo nájemce).

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Veškerá práva a povinnosti smluvních stran, výslovně neupravená touto smlouvou, se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

**Článek VIII.**

**Ujednáni o zajištění bezpečnosti v předmětu nájmu**

1. Nájemce je zodpovědný za zajištění bezpečnosti v pronajatých prostorech.
2. Nájemce je povinen udržovat odběrná elektrická zařízení umístěná v pronajatých prostorech ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám.
3. Nájemce je povinen udržovat odběrná plynová zařízení umístěná v pronajatých prostorech v takovém stavu, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit.
4. Nájemce je povinen zajistit všechny zákonem předepsané revize všech technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele, umístěných v pronajatých prostorech, a při skončení nájmu předat pronajímateli kompletní dokumentaci.
5. Nájemce je povinen si v pronajatých prostorech též zajistit požární bezpečnost v souladu s platnými právními předpisy a vést dokumentaci v rozsahu právních předpisů. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli kompletní dokumentaci.
6. Stejně tak nájemce odpovídá za proškolení svých zaměstnanců z hlediska bezpečnosti práce.
7. Veškeré činnosti uvedené v čl. VIII. této smlouvy provádí nájemce na svůj náklad.

**Článek IX.**

**Další ujednáni**

1. Nájemce zajišťuje běžnou údržbu a veškeré opravy prostor, a dále běžnou údržbu a veškeré opravy zařízení ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., včetně vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které nájemci bylo poskytnutu k užívání spolu včetně vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které nájemci bylo poskytnutu k užívání spolu s předmětem nájmu prostory. Pokud se prostory pronajímají ve stavu po vymalování, je nájemce při skončení nájmu povinen vymalovat.
2. Pro doručování písemností souvisejících s touto smlouvou platí právní předpisy, že je doručováno prostřednictvím DS účastníků smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, a to po předchozím oznámení, prohlídky prostor za účelem jejich kontroly a v době před skončením nájmu rovněž za účelem prohlídky ze strany zájemců o nájem prostor.
4. Nájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy k pojištění odpovědnosti za způsobení škody a pojištění pronajímaných prostor.
5. Nájemce je povinen prostory vyklidit od svých věcí a vyklizené je předat zpět pronajímateli v poslední den nájmu. V případě, že prostory nepředá je nájemce povinen uhradit pronajímateli, vedle náhrady za neoprávněné užívání prostor odpovídající sjednané výši nájemného i smluvní pokutu za každý den prodlení s předáním prostor ve výši 1.000 Kč.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel za účelem zpracování osobních údajů, v souladu s nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen GDPR) zpracovává dle přílohy č. 3.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanoveni**

1. Smluvní strany tímto na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se tímto výslovně vzdávají práv vyplývajících z § 1793 občanského zákoníku a prohlašují, že plnění přijímají za mimořádnou cenu z důvodu zvláštní obliby.
3. Tato smlouva se uzavírá podle právního řádu České republiky. V případě sporu budou rozhodovat soudy České republiky.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, oboustranně odsouhlasených a podepsaných dodatků číslovaných vzestupnou číselnou řadou.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
6. V případě, že by některé z ustanovení této smlouvy nebylo platné, či by v průběhu trvání této smlouvy platnosti pozbylo, je tato smlouva neplatná pouze v tomto ustanovení, nikoliv jako celek. Strany se pak zavazují nahradit dodatkem k této smlouvě takovéto neplatné ustanovení ustanovením platným.
7. Tato smlouva se uzavřela v souladu se zákonem obcích se souhlasem Rady města Dobříše ze dne 20.08.2024 usnesení č. 4/56/2024/RM.
8. Platnosti nabývá tato smlouva okamžikem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá tato smlouva 01.09.2024, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v registru smluv má nájemce v zákonem stanovené době.

1. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne V Dobříši dne

Pronajímatel Nájemce

Robert Massa Ing. Pavel Svoboda

jednatel starosta

**Přílohy:**

Příloha č. 1 - Plánek prostor

Příloha č. 2 - Soupis prací a stavebních úprav

Příloha č. 3 - Informace o ochraně osobních údajů (GDPR)

1. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. [↑](#footnote-ref-1)