

Město Bystřice nad Pernštejnem, IČ 294136, DIČ 00294136, se sídlem Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, zastoupeno Mgr. Martinem Horákem, starostou města (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Mgr. Kateřina Nunvářová, IČ 10780173, se sídlem Brno, Arne Nováka 4 (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. 293/1 jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 15 na Masarykově náměstí zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem na LV č.1 pro k.ú. Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem

2. Předmětem nájmu je prostor (kancelář) sloužící podnikání, situovaná v prvním poschodí shora uvedeného objektu, o celkové výměře 18 m².

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn v pronajatém prostoru sloužícího podnikání provozovat advokátní kancelář. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit na vlastní náklady zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání.

3. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel výslovně souhlasí, že s nájemcem bude pronajatý prostor užívat Mgr. Veronika Antošová, advokátka, IČO: 10767657, se sídlem Brno, Arne Nováka 4. Přejedání této smlouvy na třetí osobu, a to i na právní nástupce nájemce je možný jen se souhlasem pronajímatele.

4. Nájemce může prostor sloužící podnikání opatřit s předchozím souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními. Pronajímatel má právo tento souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Po skončení nájmu nájemce znamení odstraní na svoje náklady a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

III.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné činí 13 500 Kč ročně. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemné je v souladu s § 56 odst. 4 zák. 235/2004 osvobozeno od DPH.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy poslední den příslušného čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno, a to se splatností do 15 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Dosáhne-li v dalších letech index růstu spotřebitelských cen (udávány Českým statistickým úřadem), ve srovnání se stavem ke dni uzavření této smlouvy, alespoň 5%, zvýší se nájemné počínaje následujícím kalendářním měsícem o index zjištěného nárůstu. K další valorizaci posledního nájemného dojde obdobně vždy, když index růstu cen dosáhne alespoň 5% ve srovnání s 1. dnem kalendářního měsíce, v němž došlo k poslednímu zvýšení nájemného. O zvýšení nájemného bude nájemce vždy písemně uvědomen.

IV.

Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na částku 1 800 Kč čtvrtletně.
2. Úhrada za vodné a stočné byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na částku 300 Kč čtvrtletně.
3. Úhrada za otop bude fakturována podle vytápěné plochy vždy po obdržení faktury od dodavatele, přičemž nájemce má 2 % z celkové vytápěné plochy.
4. Úhrada za úklid společných prostor byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na částku 200 Kč čtvrtletně.
5. K výše uvedené ceně elektrické energie, vodného a stočného a tepla a úklidu společných prostor se připočte DPH ve výši stanovené platným zněním zákona o DPH.
6. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je dle § 21 odst. 7 písm. j) zákona č. 235 /2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění den zjištění přeúčtované částky.
7. Úhrada nákladů na shora specifikované služby bude uhrazena nájemcem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to se splatností do 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.

V.

Ochrana majetku, údržba a opravy

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením nebo zničením a udržovat je po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém bezvadného užívání, čistotě a pořádku. To platí také pro technická zařízení /především pro elektrické a sanitární instalace atd./, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Nájemce je povinen provádět průběžně běžnou údržbu pronajatých prostor. Běžnou údržbou se rozumí zejména prohlídky a čištění instalovaných zařízení předmětů, rozvodů vody a energií a malování. Běžné opravy, případně výměny instalovaných zařízení předmětů vodovodního a elektroinstalačního rozvodu včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry jsou nákladem nájemce.
3. V případě, že nájemce nedostojí svým závazkům i přes upozornění pronajímatele, může pronajímatel provést potřebné úpravy na náklady nájemce.
4. Stavební úpravy, rekonstrukční a adaptační práce přesahující rámec běžných oprav je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat vzájemnou součinnost.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou na jeho zboží nebo zařízení, pokud toto nepřivodí pronajímatel úmyslně nebo hrubou nedbalostí. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické, technické normy a nařízení ČOI.
6. Zařízení a vnitřní vybavení pronajatých prostor pořízených nákladem nájemce zůstává v majetku nájemce i po skončení účinnosti této smlouvy. Pronajímatel tímto oznamuje nájemci, že objekt je řádně pojištěn proti živelným nebezpečím.
7. Nájemce 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.
8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám, aby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

VI.

Stavební úpravy a opravy prováděné pronajímatelem

1. Pronajímatel nebo osoby jím pověřené mohou po předchozím písemném oznámení provést opravy a úpravy, rekonstrukce, adaptace objektu, v níž se nachází předmět nájmu, potřebné k zachování nebo zlepšení stavu objektu, nebo k odvrácení hrozících škod, bez

souhlasu nájemce. Nájemce musí příslušné prostory udržovat přístupné a nesmí bránit nebo protahovat provedení prací. V opačném případě musí nájemce nahradit tímto vzniklé škody.

VII.

Předání a vrácení předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě strany.

2. Nájemce je povinen předat předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu uklizený a vymalovaný. V opačném případě je pronajímatel oprávněn uvést předmět nájmu do tohoto stavu na náklady nájemce. Při ukončení nájemního vztahu bude sepsán předávací protokol.

VIII.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou pro obě strany. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti 1. 9. 2024.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud povinná smluvní strana poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění oprávněné smluvní strany poskytující přiměřenou lhůtu k odstranění závadného stavu, je smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět. V takovém případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Porušení závazku podstatným způsobem je zejména situace, kdy:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.

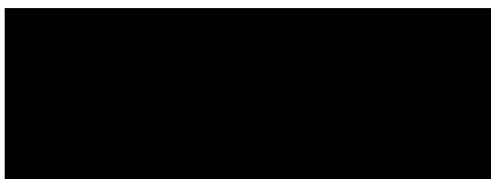
2. Smluvní strany sjednávají tímto pro případ prodlení nájemce s některou platbou plynoucí z této smlouvy úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

3. Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemnou formou. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá stran obdrží 1.

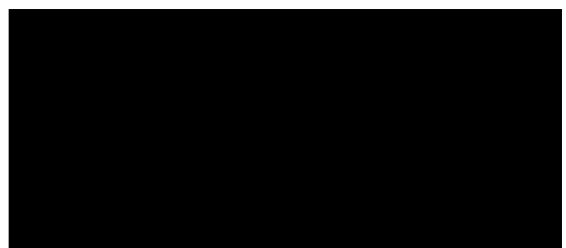
4. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorách dodržovat zákaz kouření.

5. Uzavření této smlouvy schválila Rada města dne 27. 8. 2024 usnesením č.24-12-07.

V Bystřici nad Pernštejnem dne



Nájemce



Pronajímatel