

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 0450,

na které se dohodly smluvní strany:

město Písek, Velké náměstí 114, 397 19 Písek, IČO 00249998
zastoupené starostou JUDr. Ing. Michalem Čapkem
(v dalším pronajímatel)

a

PhDr. Mgr. Jiřina Sámková, sídlo podnikání třída Přátelství 2287, Budějovické Předměstí,
39701 Písek, IČO 03926745
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu čp. 134, Fr. Šrámka v Písku, který je součástí pozemku – stavební parcely č. 350 v k. ú. Písek (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí prostory sloužící podnikání, které jsou předmětem nájemního vztahu, založeného touto smlouvou. . Dále je výhradním vlastníkem nádvoří parc. č. st. 350 v k.ú. Písek o výměře 49,21 m², které nemá samostatný vstup.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání tyto prostory za nájemné ve výši 1.200 Kč/m²/rok.

charakteristika pronajatých prostor (příloha č. 2)	výměra m ²	sazba/m ² Kč	roční úhrada Kč
objekt čp. 134	47,17	1.200	56.604

Roční úhrada nájemného činí celkem 56.604 Kč (slovy: padesátšest tisíc šestsetčtyři korun českých).

Náklady na energie a služby zajištěné pronajímatelem budou rozúčtovány dle platných právních předpisů na základě faktur od dodavatelů. Fakturu za energie a služby spojené s užíváním prostoru obdrží nájemce společně s vyúčtováním vždy po skončení zúčtovacího období, tj. kalendářního roku (cca červenec - srpen).

III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.10.2024 s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.

4. K datu ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebylo-li dohodnuto jinak.
5. Nesplní-li nájemce dohodnutý termín vyklizení, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit na vlastní náklady a náklady na vyklizení a skladování pak následně vymáhat právní cestou.

IV.

1. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.
2. Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 9320000450, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 14.151 Kč, což je také datum uskutečněního osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH.

Nájemné za rok 2024 (od 01.10. – 31.12.2024) činí celkem 14.151 Kč.

Výše nájemného bude od 01.01.2025 každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu a to zpětně vždy k 01.01. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

3. Společně s uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen s pronajímatelem uzavřít Smlouvu o složení jistoty a splnit závazek z této smlouvy vyplývající.
4. Pronajímatel zajistí dodávku těchto energií a služeb:
 - teplo pro vytápění elektrickou energií pro provoz domu a ohřev TUV,
 - voda z rozvodu a odvod odpadních vod.
5. Na úhradu nákladů za energie a služby bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy dle Evidenčního listu záloh, který pronajímatel předá nájemci na začátku nájemního vztahu a následně jednou za rok po vyúčtování. Výše záloh bude vždy vycházet z předchozího ročního vyúčtování nákladů za energie a služby. Zálohy jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vždy do posledního dne měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí. Záloha na energie a služby za období od účinnosti této smlouvy je splatná do 20 dnů po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami nebo po obdržení evidenčního listu záloh.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze náležitá poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním dodávky energií a služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku po obdržení celkového vyúčtování. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a nadále jej bude udržovat ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem. Vzhledem k tomu, že je v památkově chráněném objektu snižená nosnost stropů, není možné nadměrně zatěžovat stropní konstrukce (skoky, těžké předměty umisťovat do středních částí podlah místností).
2. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a všemi podmínkami i případnými omezeními užívání pronajatých prostor.
3. Změny na pronajatých prostorách a dalších věcech je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Případné stavební úpravy a úhradu vložených finančních prostředků řeší příloha č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Úhradu nákladů na provedení změn na pronajatých prostorách není nájemce oprávněn požadovat po skončení nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svůj náklad nájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nebylo-li dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – provozování terapeutického programu pro řidiče. Nádvoří není součástí nájmu, veškeré činnosti zde lze provádět pouze se souhlasem vlastníka.

V případě, že pronajaté prostory jsou původním kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému účelu, je nájemce povinen před zahájením činnosti zajistit souhlas se změnou užívání prostor u stavebního úřadu.

2. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem.

VII.

1. Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.
3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět smlouvy na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých. V případě nedodržení této podmínky se nájemce vystavuje riziku ukončení smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje doložit pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy a to do 30 dnů od podpisu smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání oběma smluvními stranami.

4. Nájemce se zavazuje, že se bude starat o čistotu a pořádek v prostorách, které mu jsou smluvně přenechány a dále ve společných prostorách domu. Bude dodržovat dohodnutý provoz v objektu v návaznosti na zabezpečení domu.
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání, odstranění havárie nebo provedení prací nad rámec běžné údržby.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu na pronajatých prostorách a bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré havárie a závady nad rámec běžné údržby. Budova je památkově chráněná a je proto nutné konzultovat připravované opravy a respektovat závazná stanoviska vydaná pro daný účel oddělením památkové péče stavebního odboru v Písku.
7. Běžnou údržbou se pro účel této smlouvy rozumí:
 - a) údržba povrchů – malování stěn a stropů, údržba podlahových krytin, čištění a výměna koberců,
 - b) drobné opravy elektrických zařízení – výměna žárovek a zářivek, apod. (pomocí odborně způsobilé osoby),
8. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady povinné revize elektrických a ostatních spotřebičů a zařízení umístěných v pronajatých prostorách, které nejsou součástí budovy a které používá ke své činnosti.
9. Likvidaci běžného komunálního odpadu zajišťuje nájemce na základě řádné smlouvy s dodavatelem Městskými službami Písek s.r.o.
10. Revize vnitřních technických rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy, zajišťuje pronajímatel.
11. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu odstraní veškeré závady nahlášené nájemcem, které brání řádnému užívání pronajatých prostor. Toto se nevztahuje na závady způsobené činností nájemce.

VIII.

1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.
3. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že pokud tato smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem 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, zajistí zveřejnění smlouvy pronajímatel.
4. Dle ustanovení §7a) zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, předává pronajímatel nájemci ke dni podpisu této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž bude nájemní vztah realizován.

5. S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním této smlouvy, pronajímatel nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení GDPR“) a dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zzoú“). Pronajímatel dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzoú, informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.

6. Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 521/24 ze dne 05.09.2024.

Přílohy:

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: charakteristika pronajatého prostoru

Příloha č. 3: pravidla pro umožňování investic do budov v majetku města

V Písku dne 13.09.2024

V Písku dne 27.09.2024

JUDr. Ing. Michal Čapek
starosta

PhDr. Mgr. Jiřina Sámková

Záměr byl zveřejněn - vyvěšen na úřední desku dne 10.07.2024.
Záměr byl sejmут z úřední desky dne 01.08.2024.
Schváleno v radě města dne 05.09.2024, č. usnesení 521/24.