

Smlouva o nájmu

č. j. MAJ 366/2024 IJa, kterou uzavřeli

1. Město Uničov

IČ 00299634, DIČ CZ00299634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Ing. Jaromírem Lónem, místostarostou města

- jako pronajímatel

2. Jiří Fiala

nar. [REDACTED] 1967

bytem [REDACTED] Uničov

- jako nájemce

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 1189 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 789, který je veden u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Nerudova 789.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, část nebytových prostor – jedno garážové stání o výměře 25 m² v garáži společné pro dva nájemníky nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list, a v příloze č. 2 – schéma nebytových prostor, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem parkování osobního automobilu.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **14.750,- Kč ročně**.
2. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **3.687,50 Kč vždy do 5. dne měsíce předcházejícího příslušnému čtvrtletí (tj. do 5.12. za I. čtvrtletí, do 5.3. za II. čtvrtletí, do 5.6. za III. čtvrtletí, do 5.9. za IV. čtvrtletí) na účet pronajímatele, č. účtu 517146811/0100, var. symbol 2224 specifický symbol 3112.**
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (jednu polovinu nákladů na osvětlení). Úhrada za služby je splatná do měsíce, poté kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování.
4. Jestliže vlastník objektu platí srážkovné provozovateli veřejné kanalizace, je nájemce povinen platit pronajímateli jeho poměrnou část.
5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude přehodnocována v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem. Tímto indexem se upraví výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné se nájemce zavazuje pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro nějž byl tento index stanoven, v případě, že nájemce obdrží od pronajímatele v prvním pololetí roku následujícího po roce, pro nějž byl index stanoven, oznámení o uplatnění tohoto práva (např. doručením výpočtového listu). Poprvé může být takto nájemné upravováno k 1. 7. 2025.
6. Stanovení nájemného je uvedeno v příloze č. 1 - výpočtový list, která tvoří nedílnou součást této

smlouvy.

7. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za 4.Q 2024 je splatné do 10.10.2024.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností **do 30. 9. 2029** s účinností **od 1. 10. 2024**.
2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni 30. 9. 2024 zaniká nájemní vztah sjednaný smlouvou o nájmu č. j. MAJ 79/2008 MHR ze dne 17. 3. 2008.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn:

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že včas nezaplatí.
3. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za další drobné opravy a výměny se dle §5 tohoto nařízení považují opravy nepřesahující částku 5.000,- Kč a roční limit dle § 6 tohoto nařízení rovnající se 500 Kč/m2 podlahové plochy nebytových prostor.
4. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nemovitostí.
5. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
6. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí upozornění.
7. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
8. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
10. Nájemce odpovídá za řádné zneškodňování odpadů ze své činnosti, za dodržování platných předpisů z oblasti životního prostředí a předpisů souvisejících.
11. Nájemce je povinen dodržovat obecné právní předpisy, tj. zákony, nařízení vlády, vyhlášky, obecně závazné vyhlášky a kdykoliv po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v rozumnou dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu nájmu.
12. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy.
13. Provádět úklid, udržovat čistotu a pořádek přilehlých komunikací, prostranství a chodníku (zametání, úklid sněhu), a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Na viníky, kteří prostory znečistí, je povinen ihned upozornit Město Uničov. V případě, že tak neučiní, bude nepořádek posuzován jako by znečištění provedl nájemce sám.
14. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat obecně závazné vyhlášky města.
15. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícímu normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.
16. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda, a je povinen se pojistit k odpovědnosti z provozní činnosti a toto pojištění mít sjednané po dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce odpovídá za škody na předmětu smlouvy způsobené i třetími osobami.
17. Provést odhlášení měřidel energií jen po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a až po fyzickém předání předmětu smlouvy pronajímateli. V opačném případě je nájemce povinen

uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s novým osazením měřidel a s nutností provést úpravy na předmětu smlouvy, které si vyžádají následně provedené revize.

18. V případě, že podle platných právních předpisů k užívání nebytového prostoru je nezbytné provádění pravidelných revizí a kontrol zařízení, smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat veškeré pravidelné revize a kontroly zařízení dle příslušných norem na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kopii revizních zpráv doručí ihned na adresu pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy a případných dalších ujednání souvisejících s plněním této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje:

1. Vypracovat protokol o předání / převzetí předmětu smlouvy ke dni započetí / skončení nájmu.
2. Stavební úpravy v prostorech přikázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
3. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
5. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
6. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
7. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
8. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně, nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

VI.

Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že dojde ke zhodnocení předmětu smlouvy prostředky nájemce bez souhlasu pronajímatele, se smluvní strany dohodly, že provedené zhodnocení je považováno za smluvní pokutu, kterou zaplatil nájemce pronajímateli za porušení ustanovení této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, kterýchž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

VII.

Jiná ustanovení

1. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, vzniká právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.
4. Účastníci smlouvy se dohodli, že pro zajištění případných pohledávek z titulu této smlouvy (dlužné nájemné, dluhy za služby, škody na předmětu smlouvy, nevyklizení a nevyčištění předmětu smlouvy, smluvní pokuty) uhradí nájemce částku (jistotu) rovnající se trojnásobku měsíční úhrady sjednané v této smlouvě, tj. částku 3.688,- Kč (po zaokrouhlení). Pronajímatel vystaví na tuto částku zálohovou fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do data splatnosti.

Tato částka může být použita pronajímatelem pouze k výše uvedeným účelům.

Jistota, popř. její část po odečtení oprávněných pohledávek pronajímatele vůči nájemci, bude nájemci vrácena do 15-ti dnů po skončení této smlouvy a po vyklizení předmětu smlouvy. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že jistota se neúročí.

5. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel při faktickém užívání předmětu smlouvy nájemcem oprávněn provést odpojení přívodů energií do předmětu smlouvy. Takto může pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani po předešlém písemném upozornění. Riziko škod nájemce v takovém případě nese nájemce sám.
6. Nájemce byl seznámen se skutečností, že Město Uničov postupně provádí rekonstrukce, opravy a technická zhodnocení svých nemovitostí a bere na vědomí, že v průběhu této smlouvy bude těmito stavebními činnostmi omezen ve svém užívání. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání těchto stavebních činností budou nájemci veškeré takto vzniklé omezení kompenzovány slevou na nájemném. Pronajímatel neodpovídá nájemci za ušlý zisk způsobený těmito činnostmi.
7. Nájemce bere na vědomí, že výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.

VIII.

Písemný styk

1. Všechny výzvy a upozornění mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

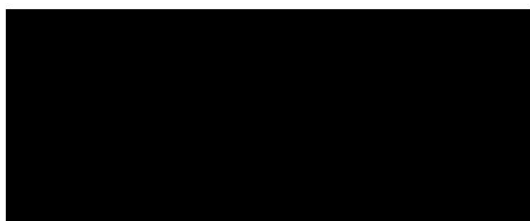
1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou, výpovědí smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
 - e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v této smlouvě.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
 - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
 - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů apod.,
 - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklízeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

X.
Závěrečná ustanovení

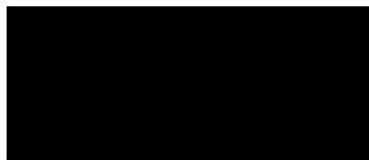
1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s jeho zveřejněním v souladu s obecně platnou právní úpravou.
4. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající občanským zákoníkem. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku. V souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku se má za to, že jakákoliv písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
5. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí skutečnost, že správcem osobních údajů uvedených v této smlouvě je Město Uničov. Jejich zpracování je nezbytné pro plnění povinností uvedených v této smlouvě a z důvodu oprávněného zájmu správce, ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) a f) Obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016 („GDPR“) a ve smyslu § 34 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Podpisem této smlouvy oprávněný jako subjekt údajů potvrzuje, že Město Uničov jako správce údajů splnilo vůči subjektu údajů informační povinnost o zpracovávání osobních údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto smlouvou. Nájemce jako subjekt údajů rovněž prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Zpracované osobní údaje v souvislosti s touto smlouvou budou předány BYTPOL UNI s.r.o. za účelem vedení správy nemovitých věcí. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu platnosti této smlouvy nebo po dobu vyrovnání případných pohledávek nebo jiných právních nároků vzniklých z právního vztahu založeného touto smlouvou. Po uplynutí lhůty stanovené platným spisovým a skartačním řádem vydaným v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, budou osobní údaje předané správci údajů v souvislosti s touto smlouvou zlikvidovány.
6. Práva, která má nájemce vůči správci osobních údajů a informace o způsobu jejich uplatnění, jsou uvedena na internetové stránce http://www.unicov.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=17450&id=18378&n=gdpr&p1=13419.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

30 -09- 2024

V Uničově dne.....



za pronajímatele
místostarosta Ing. Jaromír Lón



za nájemce
Jiří Fiala

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Nerudova 789, Uničov

Pronajímatel : Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov
Nájemce : Jiří Fiala, nar. [REDACTED] 1967, [REDACTED] Uničov

Údaje o předmětu smlouvy :

adresa: Nerudova 789, Uničov

poloha v domě: přízemí

způsob využití: parkování osobního automobilu

Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř.č.	místnost	plocha v m ²	sazba v Kč bez DPH	roční nájemné v Kč bez DPH
	Garážové stání	25	590,-	14.750,-
CELKEM				14.750,-

čtvrtletní nájem

3.687,50

Spotřeba el. energie: Nájemce uhradí 1/2 el. energie spotřebované na tomto odběrním místě (dodavatelská faktura je k nahlédnutí u správce nemovitosti). Záloha není stanovena.

Pronajímatel provede vyúčtování služeb v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Rozúčtování výše nákladů vynaložených na poskytované služby se provádí dle tohoto zákona s tím, že náklady na provádění úklidu společných prostor se rozúčtovávají rovnoměrně na každou jednotku a náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtovávají podle počtu využívaných vyústění do komínů, případně podle rozpisu na daňovém dokladu.

Zúčtovací období stanovuje pronajímatel od 1. 1. do 31. 12. za minulý kalendářní rok v případě, že nájemní vztah trval celý kalendářní rok. V případě trvání nájemního vztahu jen po část kalendářního roku je zúčtovací období zkráceno na dobu trvání nájmu v daném kalendářním roce.

Jiří Fiala

Příloha č. 1 - SCHÉMA NEBYTOVÝCH PROSTOR
ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Nerudova 789, Uničov

