

S M L O U V A

č. 2/24/ka

o nájmu prostor sloužících k podnikání a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

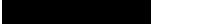
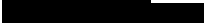
město Otrokovice

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice
IČ: 00284301
DIČ: CZ00284301
zastoupené: Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
zást. ve věcech technických: Mgr. Jaroslava Zimáková, vedoucí odboru majetku
Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

MVDr. Marcela Sedláčková

se sídlem: Okružní 4567, 760 05, Zlín
IČ: 10963979
bankovní spojení: 
č. ú.: 
tel.: 
e-mail: 
datová schránka: mnuunq8

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře **64,61 m²** nacházející se v přízemí domu **č. p. 1793**, nám. 3. května, Otrokovice, který je součástí pozemku parc. č. st. 3156/2 v k. ú. Otrokovice, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Prostory jsou v době uzavření této smlouvy zkolaudovány jako nepotravinářská provozovna a dle výslovné dohody smluvních stran budou po provedení stavebních úprav členěny následovně: provozovna – 55,58 m², předsíň WC – 1,40 m², sociální zařízení – 1,24 m², sklad – 6,39 m² (*dále jen prostory*).
3. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. V prostorách dle čl. I odst. 1 je nájemce oprávněn provést stavební úpravy a rekonstrukci tak, aby mohly být na základě kolaudačního souhlasu či rozhodnutí, vydaného příslušným stavebním úřadem, užívány k účelu: **pracoviště pro rehabilitace malých zvířat**. O termínu vydání a doručení rozhodnutí o změně užívání prostor je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat do 5 kalendářních dnů po doručení kolaudačního souhlasu/rozhodnutí. Nájemce je si vědom, že ke změně užívání je třeba souhlas členů Společenství vlastníků domu č. p. 1793, nám. 3. května, Otrokovice, IČO 10915095, jehož je město jako vlastník prostor členem.
2. Pronajaté prostory bude nájemce využívat v období od prvního dne následujícího po vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí dle čl. II. odst. 1 této smlouvy k účelu: **pracoviště pro rehabilitace malých zvířat**.

3. Předmětem podnikání v pronajatém nebytovém prostoru je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
4. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavebně technickým účelem užívání pronajatých prostor, pronajímané prostory a jejich stav jsou mu známy, a vyhovují smluvnímu účelu užívání dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a po provedení stavebních úprav a rekonstrukce nájemcem v souladu s čl. II. odst. 1 této smlouvy jsou vhodné ke smluvnímu užívání dle čl. II. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy a rekonstrukci dle čl. II odst. 1 této smlouvy a veškeré další případné úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání této smlouvy provést tak, aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů.
6. Nájemce je oprávněn prostory užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání prostor k jiným účelům bez tohoto předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

III.

Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši **7.716 Kč** za měsíc. Smluvní strany se dohody na tom, že nájemce bude na služby uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy platit pronajímateli měsíční zálohu na služby ve výši 1.750 Kč.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Měsíční předpis úhrady nájemného prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **9.466 Kč**.
4. **Měsíční úhrady nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000148 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. V případě, že prostor je předán nájemci v průběhu měsíce, je úhrada podle článku III. odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po podpisu nájemní smlouvy.
6. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31.7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
7. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.
8. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
9. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad, a to počínaje r. 2026. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31.03. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 01.04. příslušného roku. Nový výpočtový list se zasílá nájemci především datovou schránkou, může mu být však předán osobně, nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevzme poštovní zásilku s výpočtovým listem do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje výpočtový list za doručený nájemci.

IV.
Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu **neurčitou od 01.11.2024.**
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany
3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato doba platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba v tomto případě bude 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen po skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu jemu vzniklé škody tímto není dotčeno.

V.
Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (tj. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, zajišťuje a uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
 - a) Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
 - b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
 - c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena samostatná písemná dohoda.
 - d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
 - e) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
 - f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání, a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přílehlé prostory.
3. **Nájemce je oprávněn:**
 - a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a výhradně k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
 - b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor přenechán do podnájmu.
 - c) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; v této věci je za město oprávněn jednat pověřený pracovník odboru majetku Městského úřadu Otrokovice. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

VI.

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla bude prováděno 1x ročně dle platných právních předpisů (vyhláška č. 405/2015 Sb., v platném znění, vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění, popř. předpisy je nahrazující).
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1x ročně. Spotřeba bude měřena podružným vodoměrem.
 - c) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
 - d) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle platných právních předpisů.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
4. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu nebude nájemce požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
6. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak písemností pronajímatele, určené nájemci, se doručují především datovou schránkou, mohou být však doručeny poštou či pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
7. Nájemce předloží před podpisem smlouvy pronajímateli doklady potvrzující, že nájemce nemá vůči správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
8. Před podpisem smlouvy uhradí nájemce na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy, **VS 7310000032** nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice finanční kauci ve výši tříměsíčního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **28.398 Kč**. Tato kauce bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemcem a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebením a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z této smlouvy. Bude-li kauce v souladu s touto smlouvou po dobu jejího trvání Pronajímatelem částečně či zcela vyčerpána, zašle o tom pronajímatel nájemci písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše 28.398 Kč. Nájemce je povinen výzvě Pronajímatele dle předchozí věty vyhovět a příslušnou částku v uvedené lhůtě uhradit na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Vypovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tato smlouva tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tuto smlouvu včetně všech jejích příloh správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby

tato smlouva byla v registru smluv uveřejněna v jeho plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.

6. Záměr města Otrokovice pronajmout nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce od 27.08.2024 do 02.10.2024.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 23.10.2024 usnesením č. RMO/25/17/24.

V Otrokovicích dne 24.10.2024

V Otrokovicích dne 30.10.2024

.....
pronajímatel
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka města

.....
nájemce
MVDr. Marcela Sedláčková

- Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor
a výpočet přepočtené otopné plochy
- Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním prostor

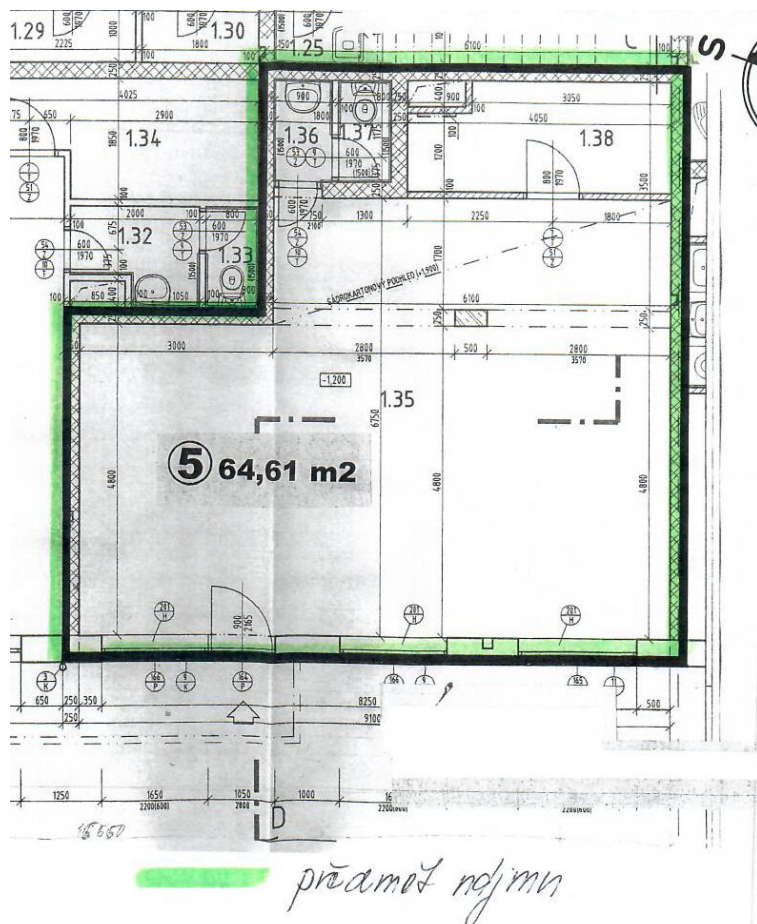
Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

Místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	počet míst.	Účelovost	koef.	užívaná plocha /m ² /	cena 1 m ² /rok	
1.	1	provozovna	1,3	55,58	1.433	79.646,14
2.	1	předsíň WC	0,5	1,40	1.433	2.006,20
3.	1	WC	0,5	1,24	1.433	1.776,92
4.	1	sklad	0,5	6,39	1.433	9.156,87
Celkem základní nájemné za užívání prostor				64,61		92.586,13
						zaok.: 92.592
Měsíční základní nájemné za užívání prostor						7.716

Výpočet přepočtené otopné plochy

provozovna	1,3	x	55,58	=	72,25
předsíň WC	0,5	x	1,40	=	0,70
WC	0,5	x	1,24	=	0,62
sklad	0,5	x	6,39	=	3,20

Přepočtená otopná plocha c e l k e m: 76,77 m² zaok. 76,80 m²



Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	15.000
Záloha na dodávku TUV	
Záloha na dodávku el. energie	
Obstaravatelské služby	
Záloha na vodné - stočné	6.000
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	
Podíl nákl. za úklid spol. prostor v domě zajišťuje-li je pronajímatel	
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	
Fond údržby	
Podíl nákladů za výtah	
Spol. pojištění objektu	
Celkem roční zálohy na služby spojené s užíváním prostor	21.000
Měsíční zálohy na služby s pojené s užíváním prostor	1.750

R o č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	113.592
M ě s í č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	9.466