

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Michalem Záchou

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

### Andrea Valentová

IČ 60791039

s místem podnikání \*\*\*

### MY GULIVER s.r.o.

IČ 26876701

DIČ CZ26876701

se sídlem Jiráskova 142/1, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 41075

zastoupená jednatelkou Andreou Valentovou

(dále jako „*nájemci*“)

(všichni rovněž jako „*smluvní strany*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

#### I.

#### Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem **pozemku p.č. 34 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 786 m<sup>2</sup> v k.ú. Přerov, jehož součástí je jiná stavba č.p. 122 (Kratochvílova 20), příslušná k části obce Přerov I-Město**, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor sloužící podnikání o celkové výměře 26,19 m<sup>2</sup>**, který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z prodejny o výměře 21,13 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 3,40 m<sup>2</sup> a WC o výměře 1,66 m<sup>2</sup> (hlavní místnost má výměru 21,13 m<sup>2</sup> a vedlejší místnosti mají výměru 5,06 m<sup>2</sup>).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemcům do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemci tento prostor sloužící podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazují se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. IV smlouvy.

## **II. Účel nájmu**

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování cestovní agentury.

## **III. Rekolaudace předmětu nájmu**

(1) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu není kolaudován k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy, pronajímatel a nájemci se dohodli, že nájemci zajistí u příslušného stavebního úřadu souhlas se změnou v účelu užívání stavby ve smyslu ust. § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na své vlastní náklady uvedou předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy a v tomto stavu jej budou na své náklady udržovat.

(2) Pronajímatel tímto dává souhlas dle ust. § 127 odst. 1 stavebního zákona se změnou v účelu užívání předmětu nájmu k účelu uvedeném v čl. II smlouvy.

## **IV. Doba nájmu**

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

(3) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, se nepoužije pro případ podání výpovědi dle této smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, se nepoužije pro případ skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

## **V. Nájemné, zálohy za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady**

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **37.767,- Kč/rok (bez DPH)**, tj. 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u hlavní místnosti a 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u vedlejších místností.

Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **3.147,25 Kč (bez DPH)** způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti smlouvy do 30.6.2014 jsou nájemci povinni uhradit pronajímateli společně a nerozdílně nejpozději do 10 dnů ode dne účinnosti smlouvy způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemci jsou povinni hradit pronajímateli společně a nerozdílně náklady za služby spojené s nájmem tj. náklady za vodné a stočné ve formě měsíčních záloh ve výši **240,- Kč/měsíc** a náklady za odvod odpadní vody ve formě měsíčních záloh ve výši **20,- Kč/měsíc**, a to způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy. Zálohy nákladů za vodné a stočné a odvod odpadní vody budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Smluvní strany se dohodly, že náklady za služby spojené s nájmem za období ode dne účinnosti smlouvy do 30.6.2014 jsou nájemci povinni uhradit pronajímateli společně a nerozdílně ve formě měsíční zálohy ve výši, která je uvedena v 1. větě tohoto odstavce smlouvy, nejpozději do 10 dnů ode dne účinnosti smlouvy způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(3) Nájemci jsou povinni hradit pronajímateli společně a nerozdílně částku **3.407,25 Kč/měsíc** (tj. souhrn nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a nákladů za služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy) nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0122104001.

(4) V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a nákladů na služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy jsou nájemci povinni uhradit pronajímateli společně a nerozdílně úrok z prodloužení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

(5) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemcům a ke dni ukončení nájmu jej od nájemců protokolárně převzít.

(2) Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.

(3) Nájemci jsou povinni v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a opravu předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, opravu topných těles,

upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění).

(4) Nájemci jsou povinni provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů včetně jejich kompletní výměny.

(5) Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídají za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

(6) Nájemci jsou oprávněni provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(7) Nájemci jsou povinni bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu nebytových prostor a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření vodního a stočného, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným jsou nájemci povinni poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření vodního a stočného, který bude vyžadovat přerušování nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(8) Nájemci jsou povinni zajistit si samostatně dodávku elektrické energie uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(9) Nájemci jsou povinni zajistit na své náklady vytápění předmětu nájmu, udržovat zdroj tepla v řádném stavu ve smyslu platných právních předpisů, zabezpečovat jeho pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli.

(10) Nájemci jsou povinni předcházet škodám na předmětu nájmu a pokud škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu jsou nájemci povinni neprodleně ohlásit pronajímateli.

(11) Nájemci jsou povinni nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemců na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(12) Nájemci jsou povinni dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jimi prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené jsou nájemci povinni:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize spotřebičů, vypínačů, zásuvek, elektroinstalace a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv

předávat pronajímateli, že nájemci jsou povinni zabezpečit první revizi elektroinstalace a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 31.7.2014,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(13) Nájemci jsou povinni na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemci jsou povinni zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 31.7.2014.

(14) Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Nájemci se zavazují, že nebudou v pronajatých nebytových prostorách provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.

(15) Nájemci jsou oprávněni využívat plochy výkladců k jinému účelu než je uveden v čl. II této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(16) Nájemci jsou oprávněni přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(17) Nájemci jsou povinni na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu, provádět úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí.

(18) Nájemci jsou povinni uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 30.6.2014.

## **VII.**

### **Odstoupení od smlouvy**

(1) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, budou-li nájemci v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby spojené s nájmem, budou-li nájemci v prodlení s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo poruší-li nájemci některou ze svých povinností uvedených v čl. III a čl. VI odst. 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 18 této smlouvy.

(2) Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení smlouvy nájemcům.

## **VIII. Ukončení nájmu**

(1) Nájemci se zavazují při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemců, se považuje za škodu, kterou jsou nájemci povinni na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemci nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemců. Současně se nájemci zavazují, že uhradí pronajímateli společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinností dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

## **IX. Závěrečná ujednání**

(1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a každý nájemce 1 vyhotovení.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

## **X. Doložka obce**

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 15.5. – 29.5.2014 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 92. schůzi konané dne 4.6.2014 usnesením č. 3490/92/6/2014.

V Přerově dne 5.6.2014

V Přerově dne 5.6.2014

Michal Zácha  
náměstek primátora

Andrea Valentová

Andrea Valentová  
jednatelka