

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

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

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Cestovní agentura Kamza s.r.o.

IČ 05643899

DIČ 05643899

se sídlem Pekařská 484/23, 779 00 Olomouc

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 68686

zastoupená jednatelkou Miroslavou Mlčákovou

(dále jako „*nájemce*“)

(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 m² 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 m²**, který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z prodejny o výměře 21,13 m², skladu o výměře 3,40 m² a WC o výměře 1,66 m² (hlavní místnost má výměru 21,13 m² a vedlejší místnosti mají výměru 5,06 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento prostor sloužící podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje 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. 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.

IV.

Nájemné, zálohy za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné za nájem prostoru sloužícího podnikání specifikovaného v čl. I odst. 2 smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši, která je uvedena ve výměru úhrad jako příloze č. 1 nájemní smlouvy, včetně nájemného za užívání zařizovacího předmětu nacházejícího se v prostoru sloužícím podnikání specifikovaném v čl. I odst. 2 smlouvy (tj. 1 ks vodoměru SV), které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacího předmětu s tím, že pokud bude zařizovací předmět funkční i po uplynutí doby jeho předpokládané životnosti, bude nájemné za jeho užívání stanoveno pevnou paušální měsíční sazbou ve výši maximálně 5,- Kč/ks. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a je splatné v měsíčních splátkách způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné dle odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **3.154,25 Kč/měsíc** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0122104001, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Částka je považována za zaplacenou dnem jejího připsání na účet pronajímatele.

(3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem ve výši **270,- Kč/měsíc** (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 30,- Kč/měsíc) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 715000049, na základě daňového dokladu/platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem. Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Zálohy nákladů za dodávku ÚT (tepla) a nákladů za dodávku TUV (teplé užitkové vody) budou vyúčtovány do 4 měsíců

po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, přičemž případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 31.7. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období. Případný nedoplatek je považován za zaplacený dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změnu výše nájemného, ke které dojde dle odst. 1 tohoto článku smlouvy v souvislosti s uplynutím doby předpokládané životnosti zařizovacího předmětu nacházejícího se v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po uplynutí doby předpokládané životnosti zařizovacího předmětu.

(5) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy a nákladů na služby spojené s nájmem včetně případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem dle odst. 3 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení 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.

(6) 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.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni účinnosti této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

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

(3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

(4) Nájemce je povinen provádět na své náklady:

a) údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů,

b) kompletní výměny vstupů a výkladů, s výjimkou případu, kdy bude kompletní výměna vstupů a výkladů zahrnuta pronajímatelem do plánu oprav a provedena pronajímatelem na jeho náklady.

(5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu,

kteřá v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

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

(7) Nájemce je povinen 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 vodného a stočného, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření vodného a stočného, který bude vyžadovat přerušlení nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(8) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(9) Nájemce je povinen 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) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a pokud škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(12) Nájemce je povinen 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 porušlení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- 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,
- 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) Nájemce je povinen 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 nájemce je povinen zabezpečit první revizi

hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.9.2017.

(14) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude 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) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu než tomu, který je uveden v čl. II smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(16) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(17) Nájemce je povinen 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) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 30.9.2017. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

VI.

Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. V odst. 12, 13 a 18 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

VII.

Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájmu s placením nájemného za nájem prostoru sloužícího podnikání, nákladů za služby spojené s nájmem nebo případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo porušení některé z povinností, které jsou uvedeny v čl. V odst. 5, 6, 7, 10, 14, 15 a 16 smlouvy, nájemcem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

VIII. Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje 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 nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti 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) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.8.2017.

(2) Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(4) 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 jednání podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 17.5. – 2.6.2017 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 73. schůzi konané dne 13.7.2017 usnesením č. 2971/73/7/2017 bod 2.

V Přerově dne 18.7.2017

V Přerově dne 31.07.2017

Pavel Košutek
náměstek primátora

Miroslava Mlčáková

Příloha č. 1

Číslo jednací: MMPPr/SML/2876/2017
 Sp. sk. zn.: 254.4.3 (S5)

Pronajímatel	Statutární město Přerov se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I – Město, 750 02 Přerov	IČ: 00301825	DIČ: CZ00301825
zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem (dále jen „pronajímatel“)			

Nájemce	Cestovní agentura Kamza s.r.o. Adresa: Kratochvílova 122/20, Přerov 750 02	IČ: 05643899	DIČ: 056443899
---------	--	--------------	----------------

Spolunájemce		Adresa:	
Smlouva od		Způsob platby	
Smlouva do		Číslo účtu	
Číslo smlouvy		Variabilní symbol	
Předpis jistoty (kauce)	Kč	Splatnost úhrad	
Počet osob pro služby	2		

K nájemní smlouvě o pronájmu nebytových prostor v domě Kratochvílova 122/20 v Přerově.

Výměr úhrad

Položka	Částka (Kč)	Výpočet
vodné stočné	240,00	
Odpadní voda	30,00	
Základní nájemné	3 147,25	
Nájem zařízení	7,00	
Sleva	0,00	

Nájemné celkem	3 154,25	
Služby celkem	270,00	
Měsíční předpis celkem	3 424,25	

Rozpis zařizovacích předmětů

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena (Kč)	Opot %	Za měsíc (Kč)
vodoměr SV	54832635	10.11.2014	1	400,00	20	7,00

Rozpis nájemného

Název	Plocha pro nájem (m ²)	Sazba (Kč/m ²)	Částka	Vztažná perioda
WC	1,66	100,00	166,00	Měsíc
prodejna	21,13	125,00	2 641,25	Měsíc
sklad	3,4	100,00	340,00	Měsíc