

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČ 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Mgr. Zdeňkem Navrátilem
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Jan Šustr, [REDAKCE], IČ 06300316, podnikající
pod jménem Jan Šustr na základě Živnostenského listu č. J MU/OŽ/1626/2017/kh/4, ze dne
27.7.2017 vydaného MěÚ Žďár nad Sázavou obecní živnostenský úřad
[REDAKCE]
[REDAKCE] (dále jen nájemce) na straně druhé

Uzavřeli dnešního dne podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1141 Nádražní ulice, č. or 44 ve Žďáře nad Sázavou 6, postaveného na pozemku p.č.6130/1 v k.ú. Město Žďár. Část nebytových prostor, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování Bistra, prodeje zdravé výživy, vegetariánské a veganské stravy, včetně rozvozu obědového menu.

Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách sloužících podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Záměr města pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Žďár nad Sázavou a to od 28.6.2017 do 28.7.2017.

Pronájem prostor sloužících podnikání za podmínek uvedených v této smlouvě byl Radou města Žďár nad Sázavou schválen 28.8.2017.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor o celkové výměře 109,8m².

II.

Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.09.2017 na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé ke smlouvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění pronajatých prostor a jejich tvar se shodují s umístěním a tvarem prostor označených v příloze, takže případná odchylka jejich výměry od výměr shora uvedených nebude mít vliv na výši nájmného.

III. Nájemné

Nájemce není plátcem DPH.

Nájemné pro období od 01.9.2017

Nebytový prostor o celkové výměře 109,8 m² x 300 Kč/m²/rok 32 940,00 Kč

Nájem za nebytový prostor celkem rok 32.940,00 Kč

Nájem za nebytový prostor čtvrtletně 8.235,00 Kč

Úprava nájemného z prostor sloužících podnikání se stanovuje splatnosti od 01.07. příslušného roku dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_t$ (N_t = stávající nájemné, K_t = míra inflace)

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_t) (dále jen míra inflace) stanoví ČSÚ.

Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z prostor sloužících podnikání do 30.6. běžného roku datovou schránkou, popřípadě formou doporučeného dopisu do vlastních rukou, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady objektu (náklady na dodávku tepla, el. energie, plynu, vodné a stočné, odvoz odpadu apod.), a to :

elektrickou energii dle odpočtového elektroměru

poměrné procento z celkových nákladů na vodné a stočné podle počtu zaměstnanců v objektu a charakteru provozu

náklady na teplo 11 % z celkové vytápěné plochy

Čtvrtletní nájemné je splatné do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. [REDAKCE] var. symbol 6025002045.

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – fakturě na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další náklady za služby, které jsou s užíváním prostor sloužících podnikání spojeny, a pronajímatel jehradí namísto nájemce.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn, apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodu instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplotu užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinností stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

IV. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat užívané prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodu inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v prostorách sloužících podnikání zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor sloužících podnikání z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatele je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnu od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatele oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápisě z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukci prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatele, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor přilehající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnu ode dne změny.

V. Trvání smlouvy

1 Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v zákonem stanovené výpovědní době, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemně výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i písemnou dohodou smluvních stran. Za vážný důvod k výpovědi nájmu prostor sloužících podnikání se stanovuje zejména neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy stanovených platnými právními předpisy.

Za neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy se považuje zejména:

- prodlení s placením nájemného souvisejících úhrad (např. za služby) delší než jeden měsíc
- porušení nebo neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy a to v případě, kdy ani po upozornění pronajímatele nedojde k nápravě

Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka dodávaná do datové schránky, popřípadě do vlastních rukou adresáta na jeho adresu v této smlouvě nebo později písemně uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana nebyla zastížena a obesaná strana si zásilku nevyzvedne do 10ti dnů od uložení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Písemně vyhotovení výpovědi nájmu lze též doručit osobně.

2 Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

VI. Sankce za porušení závazku nájemce

1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatelem vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši dvojnásobku čtvrtletního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15-ti dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
6. Pronajímatelem může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VII. Závěrečná ustanovení

1 Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána do datové schránky, na adresu místa podnikání smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu

pisemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena a to 10 den po předání do datové schránky nebo třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení.

2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:

a) ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou není příjem nabídky

b) ust. § 2315 občanského zákoníku týkající se náhrady za převzetí zákaznické základny

3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich prave a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v lisni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

4. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy

5. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby by o dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena

6. Tato smlouva je provedena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

7. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů městem s ohledem na zákon č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisu a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisu, zejména zákon č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisu.

8. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováváním a zpracováním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě městem (příp. jeho zaměstnanci), a to pro účely vedení evidence a projednání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejit záměné účastníku právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv upravených příslušnými ustanoveními zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisu.


9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.


Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů.

Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jím srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na dukaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 29.8.2017


Pronajímatel


Nájemce
Jan Šustr