

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání,

kteřá byla uzavřena podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Dačice

se sídlem: Krajčířova 27, 380 13 Dačice I,

IČ: 00246476, DIČ: CZ00246476,

ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat Ing. Karel Macků, starosta města (dále jen „pronajímatel“)

a

SMAPRO design s. r. o.

se sídlem: Rybná 716/24, 110 00 Praha 1

IČ: 02437406, DIČ: CZ 02437406,

ve věci uzavření smlouvy je za společnost oprávněn jednat Ing. Zdeněk Maršán, jednatel společnosti, zápis do OR vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 219368, (dále jen „nájemce“)

I. Předmět a účel nájmu

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory sloužící k podnikání výhradně nájemci, tj. místnost č. 139 o ploše 27,00 m² a místnost č. 140 o ploše 14,00 m², včetně prostorů užívaných nájemcem spolu s jinými nájemci formou společného pronájmu:

| Číslo místnosti | Název místnosti | Plocha | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|
| 020 | Vstupní zádveří v přízemí | 15,40 | m ² |
| 021 | Vstupní hala v přízemí | 13,08 | m ² |
| 122 | Hlavní schodiště | 21,06 | m ² |
| 123 | Chodba | 72,23 | m ² |
| 129, 130 | Předsín WC, WC-M | 7,01 | m ² |
| 131, 132, 133 | Předsín WC, WC-Ž | 7,00 | m ² |
| 134, 135 | Předsín WC, WC-M | 6,09 | m ² |
| 136, 137 | Předsín WC, WC-Ž | 3,62 | m ² |
| 138 | Čajová kuchyňka | 5,95 | m ² |
| 146 | Zádveří u bočního vchodu | 4,18 | m ² |
| | Společně užívané prostory celkem: | 155,62 | m² |

(dále také ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“) situované v prvním a druhém nadzemním podlaží nemovitosti s adresou Antonínská ul. čp. 15/II, Dačice.

Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelního čísla 185/1, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

Účelem nájmu je zřízení kanceláře firmy pro podnikání nájemce v oboru výroba, obchod a služby, tj. provoz konstrukční a jednací kanceláře, přičemž zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.

Změnit v pronajatých prostorech předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostory.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplatu nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné je považováno za nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.

Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí 9.020,- Kč za každé kalendářní čtvrtletí. Tato cena bude dále navýšena o DPH ve výši platné sazby.

Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je spolu s cenou za zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele **na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.** Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Nájemné za druhé kalendářní čtvrtletí roku 2016 bude poměrně kráceno a činí **6.014,- Kč.** Tato cena bude dále navýšena o DPH ve výši platné sazby. Nájemné za druhé kalendářní čtvrtletí roku 2016 dle tohoto odstavce je splatné na základě faktury - daňového dokladu - vystaveného pronajímatelem pro nájemce k 15. 5. 2016. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za druhé kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1. 1. 2017 a v dalších letech vždy od 1. 1. daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby dodávané do pronajatých prostor a jejich úhrada

Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu správy pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu dle článku I. této smlouvy, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do pronajatých prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy.

Za služby dodávané do pronajatých prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považováno: zajištění úklidu společně užívaných prostor, zajištění likvidace odpadu, přeúčtování poměrné části elektřiny, plynu a vody včetně stočného. Zajištění úklidu společně užívaných prostor a zajištění likvidace odpadu včetně zajištění provozu kotelny, jsou ze strany pronajímatele opakovaným průběžným plněním uskutečňovaným ve čtvrtletních lhůtách, přičemž v rámci smlouvy se jedná o plnění službou stejné povahy. Úplata za tuto službu je mezi smluvními stranami sjednána na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a činí

za zajištění úklidu 867,- Kč bez daně z přidané hodnoty za každé kalendářní čtvrtletí a za zajištění likvidace odpadu 229,- Kč bez daně z přidané hodnoty za každé kalendářní čtvrtletí. Tyto ceny budou dále navýšeny o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby.

Na úhradu ceny zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, ceny jsou pro dané období sjednány jako pevné, a proto již nepodléhají jakémukoliv vyúčtování. Cena za zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za dané kalendářní čtvrtletí je spolu s nájemným splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za dané kalendářní

čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Cenu za zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za druhé kalendářní čtvrtletí roku 2016 bude poměrně krácena a činí za zajištění úklidu **578,- Kč bez daně z přidané hodnoty** a za zajištění likvidace odpadu **153,- Kč bez daně z přidané hodnoty**. Tyto ceny budou dále navýšeny o DPH ve výši platné sazby. Cena za zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za druhé kalendářní čtvrtletí roku 2016 dle tohoto odstavce je splatná na základě faktury - daňového dokladu - vystaveného pronajímatelem pro nájemce k 15. 5. 2016. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za druhé kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Výše cen sjednaných v tomto odstavci smlouvy je s účinností od 1. 1. 2017 a v dalších letech vždy od 1. 1. daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o poslední známou míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován Českým statistickým úřadem.

Přeúčtování elektřiny, plynu a vody včetně stočného jsou ze strany pronajímatele plněními, na úhradu jejichž cen je nájemce zavázán poskytovat pronajímateli zálohy. Pronajímatel deklaruje a nájemce bere na vědomí skutečnost, že dané dodávky jsou přeúčtováním elektřiny, plynu a vody, které pronajímatel jako plátce daně z přidané hodnoty pořizuje od jiné osoby, při jejich pořízení uplatňuje nárok na odpočet daně, a dále že se jedná o dodávky související s nájmem nemovitosti, tudíž u těchto plnění vzniká pronajímateli povinnost přiznat daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, nikoli ke dni přijetí platby.

Cena elektřiny spotřebované ve spol. prostorech je pro nájemce dohodou stran sjednána ve **výši poměrné části 8,3 %** skutečné ceny elektřiny spotřebované za daný kalendářní rok v celé nemovitosti. Na úhradu výše uvedené ceny elektřiny je nájemce povinen poskytovat pronajímateli **čtvrtletní zálohy ve výši 1.350,- Kč**.

Cena vody včetně stočného spotřebované pro nájemce je dohodou stran sjednána ve **výši poměrné části 9 %** skutečné ceny vody včetně stočného spotřebované za daný kalendářní rok v celé nemovitosti. Na úhradu výše uvedené ceny vody včetně stočného je nájemce povinen poskytovat pronajímateli **čtvrtletní zálohy ve výši 585,- Kč**.

Cena tepla spotřebovaného pro nájemce je dohodou stran sjednána ve **výši poměrné části 6,0 %** skutečné ceny plynu spotřebovaného za daný kalendářní rok v celé nemovitosti. Na úhradu výše uvedené ceny plynu je nájemce povinen poskytovat pronajímateli **čtvrtletní zálohy ve výši 3.200,- Kč**.

Zálohová platba na cenu elektřiny, plynu a vody včetně stočného **v souhrnné výši 5.135,- Kč** je splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo [REDAKCE] pod variabilním symbolem **9704000121** vždy do posledního dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.

Zálohová platba na cenu elektřiny, plynu a vody včetně stočného v souhrnné výši **3.423,- Kč** za **druhé kalendářní čtvrtletí roku 2016** je splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] **do 31. 5. 2016**.

Ceny elektřiny, tepla a vody včetně stočného spotřebovaného pro nájemce za daný kalendářní rok budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány dnem zjištění skutečné spotřeby, za který se dohodou smluvních stran sjednává nejpozději poslední kalendářní den měsíce března roku následujícího po daném kalendářním roce. Vyúčtování bude realizováno formou daňového dokladu, který je pronajímatel zavázán vystavit pro nájemce nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeúčtované částky. Při vystavení vyúčtování je pronajímatel zavázán provést zúčtování všech záloh přijatých na dané plnění v průběhu kalendářního roku, jehož se vyúčtování týká. Případný nedoplatek vyplývající z vyúčtování uhradí nájemce pronajímateli v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele dle dispozic uvedených ve vyúčtování. Případný přeplatek vyplývající z vyúčtování bude pronajímatelem nájemci vrácen v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce číslo [REDAKCE] pod variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.

Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným ve smlouvě a to přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a zavazuje se uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.

Provede-li nájemce změnu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatých prostor nájemce. Za běžnou údržbu, kterou je podle dohody stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě nebo převést nájem na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou část nemovitosti před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy nájemci, v záhlaví této smlouvy uvedená adresa nájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

V. Ostatní a závěrečná ustanovení

V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nájemce při podpisu smlouvy uhradil pronajímateli na pokladně MěÚ Dačice vratnou zajišťovací **kauci ve výši 15.500,- Kč**. Tato kauce je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v patnáctidenní lhůtě

ode dne ukončení platnosti této smlouvy a předání vyklizených prostor.

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybilí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pěti denní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.

Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo objednatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a za účinnou dnem 1. 5. 2016. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Kterákoli ze stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s placením nájemného nebo jiných úhradami vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebude předmět nájmu schopen plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí tento právní úkon, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena dle občanského zákoníku, případně dalších obecně platných právních předpisů. Ve vzájemných vztazích mezi pronajímatelem a nájemcem, které nejsou upraveny touto smlouvou, se použije občanský zákoník, s tím, že se strany ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku dohodly, že ustanovení občanského zákoníku, která nemají donucující účinky, mají přednost před obchodními zvyklostmi.

Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.

Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města a na internetu od 14. 3. do 1. 4. 2016. Pronájem předmětných pronajatých prostor výše uvedenému nájemci byl projednán a schválen na 39. schůzi rady města dne 13. 4. 2016 usnesením číslo 1031/39/RM/2016 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřichází se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne

V dne

.....
za město Dačice
Ing. Karel Macků – starosta města

.....
za SMAPRO design s. r. o.
Ing. Zdeněk Maršán - jednatel