

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřeli

na straně jedné: **město Svitavy**
IČ: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem Svitavy, Předměstí, T. G. Masaryka 5/35, PSČ 568 02
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Oldřich Šišmiš**
IČ: 67456693, DIČ: CZ6108050355
se sídlem Svitavy, Předměstí, Ruská 2044/30, PSČ 568 02
fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely p.č. st. 129, jejíž součástí je objekt č.p. 118 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 48 ve Svitavách.

II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o celkové výměře 94,5 m² nacházející se v prvním nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, jedná se o jednu kancelář č. 1.12 a tři sklady č. 1.14, 1.15 a 1.16 (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.
- 2.2. Nájemce je dále oprávněn užívat sociální zařízení objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy a dále společný dvůr za domem, zejména za účelem přístupu do Předmětu nájmu a parkování vozidla.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozu kanceláře a skladových prostor, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 38.720,00 Kč.
- 4.2. Strany se v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k ročnímu nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné výši.
- 4.3. Roční nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, kde každá z nich představuje 1/12 ročního nájemného. Měsíční splátka nájemného je splatná vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. ledna počínaje 1.1.2018 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

VI.

- 6.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (dále jen služby), tj. vytápění (plyn), dodávka elektrické energie, vody, odvod odpadních vod, srážková voda, úklid Předmětu nájmu a společného sociálního zařízení, dodávka hygienických potřeb, odvoz a likvidace komunálního odpadu, revize.
- 6.2. Úklid Předmětu nájmu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
- 6.3. Vytápění kanceláře č. 1.12 a skladu č. 1.14 bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Skutečná spotřeba topení bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného pro kancelář č. 1.12 a sklad č. 1.14.
- 6.4. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Skutečná spotřeba elektrické energie bude zjištěna z podružného elektroměru instalovaného pro touto smlouvou pronajímané prostory.
- 6.5. Odvod srážkových vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
- 6.6. Dodávku vody, odvod odpadních vod, dodávku hygienických potřeb a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru průměrného počtu osob v nájemci pronajatých prostorách za zúčtovací období k průměrnému počtu osob v zúčtovací jednotce.
- 6.7. Na náhradu nákladů za úklid společného sociálního zařízení bude nájemce pronajímateli měsíčně hradit 200,00 Kč + DPH v zákonné výši.
- 6.8. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním vytápění a dodávky elektrické energie bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy. Výše a splatnost záloh je uvedena v Platebním kalendáři, který bude nájemci každoročně zaslán nejpozději do 20. ledna daného roku. Dojde-li ke změně výše měsíčních záloh v závislosti na vyúčtování služeb jejich dodavatelem, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového Platebního kalendáře a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši měsíčních záloh hradit.
- 6.9. Písemné vyúčtování náhrad na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem budou pronajímatelem nájemci vyúčtována v závislosti na fakturaci služeb od jejich dodavatelů. Nájemce uhradí vyúčtování (fakturu – daňový doklad) do 14 dnů ode dne vystavení na účet pronajímatele. V případě vzniku přeplatku u zálohově hrazených nákladů je přeplatek splatný do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.
- 6.10. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VII.

- 7.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

- 7.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
- nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 - plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 - náklady řízení
 - úrok z prodlení

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VIII.

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 8.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 8.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 8.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5.000,- Kč + DPH.
- 8.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

IX.

- 9.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 9.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

X.

- 10.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2017, nevyplývá-li z právního předpisu pozdější termín účinnosti.
- 10.2. Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.3. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb dle článku VI. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit s účinky do budoucna. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

10.4. Strany si potvrzují, že na základě žádosti nájemce vybuřoval pronajímátel před uzavřením této smlouvy v Předmětu nájmu sádrokartonové příčky, kterými se prostor rozdělil, přičemž vynaložené náklady jsou zohledněny ve výši nájemného. Pronajímátel má tedy zájem, aby nájem trval nejméně do 31. 12. 2022. Jestliže z důvodu na straně nájemce skončí nájem dle této smlouvy před 31. 12. 2022, zavazuje se nájemce uhradit pronajímátele náhradu za vybudované příčky ve výši 400 Kč (+ případnou DPH v zákonné výši) za každý započatý měsíc od skončení nájmu do 31. 12. 2022. Náhrada je splatná do 14 dnů ode dne vyúčtování pronajímátele.

XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímátele Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 11.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímátele.

XII.

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - plánec s vyznačením Předmětu nájmu.
- 12.2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami.
- 12.3. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. NS-02/17 ze dne 23. 8. 2017 se ruší ke dni 30. 9. 2017; pokud tato smlouva nabyde účinnosti později, pak se rušená smlouva ruší ke dni účinnosti této smlouvy.
- 12.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímátel.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřizování), ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 16. 3. 2017 do 16. 8. 2017 pod č. 111/17 a od 18. 8. 2017 do 4. 9. 2017 pod č. 383/17.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 26. 9. 2017.

Ve Svitavách dne 27. 9. 2017
NS-04/17

Ve Svitavách dne 27. 9. 2017

Za pronajímátele:

Nájemce:

.....
Mgr. David Šimek
starosta města Svitavy

.....
Oldřich Šišmiš

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. nadzemní podlaží budovy náměstí Míru 118/48, Svitavy

kancelář č. 1.12 o výměře 49,4 m², sklad č. 1.14 o výměře 17,8 m²,

sklad č. 1.15 o výměře 14 m² a sklad č. 1.16 o výměře 13,3 m²

