

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,  
ve znění pozdějších předpisů

### Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

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

jednající náměstkem Michalem Záchou, DiS.

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

### Naděžda Vinklárková

IČ 73015423

DIČ CZ6754270633

s místem podnikání \*\*\* Přerov

(dále jen „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu nebytového prostoru:

#### I.

#### Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **jiného nebytového prostoru č. 2588/102 v 1. NP bytového domu č.p. 2587, 2588, 2589 (Klivarova 6, 4, 2), příslušného k části obce Přerov I-Město, postaveného na pozemku p.č. 2433/6 v k.ú. Přerov, podílu id. 6527/202068 na společných částech bytového domu č.p. 2587, 2588, 2589, a podílu id. 6527/202068 na pozemku p.č. 2433/6 v k.ú. Přerov, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 7499 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.**

(2) Předmětem nájmu je jiný nebytový prostor č. 2588/102 o celkové výměře 65,27 m<sup>2</sup>, který se skládá z prodejny o výměře 43,81 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 5,98 m<sup>2</sup>, chladicího boxu o výměře 2,15 m<sup>2</sup>, strojovny o výměře 2,45 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,44 m<sup>2</sup> a šatny o výměře 9,44 m<sup>2</sup> (hlavní místnosti mají výměru 43,81 m<sup>2</sup> a vedlejší místnosti mají výměru 21,46 m<sup>2</sup>).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání jiný nebytový prostor č. 2588/102 specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento jiný nebytový prostor č. 2588/102 za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. V smlouvy.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako kancelářských obchodních prostor.

## III. Rekolaudace předmětu nájmu

(1) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu není kolaudován k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy, pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce 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 uvede předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy a v tomto stavu jej bude 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 této 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.

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

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **29.372,- Kč/rok**, tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **2.448,- Kč**, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0025880101.

(2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem (tj. náklady za vodné a stočné a teplou užitkovou vodu) ve formě měsíčních záloh v celkové výši **2.100,- Kč/měsíc** (záloha za vodné a stočné činí 400,- Kč/měsíc a záloha za teplou užitkovou vodu činí 1.700,- Kč/měsíc), a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0025880101.

(3) Zálohy na služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy budou vyúčtovány do 3 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.

(4) Nájemce je povinen hradit pronajímateli za pronájem zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu (tj. 4 ks poměrových měřidel na teplo) jednorázovou úhradu ve výši **14,- Kč/měsíc**, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet

pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0025880101.

(4) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, nákladů na služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy a úhrady za pronájem zařizovacích předmětů dle odst. 4 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

(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.

## Článek VI.

### Veřejná podpora de minimis

(1) Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že dnem účinnosti této smlouvy pronajímatel poskytne nájemci veřejnou podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15.12.2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis, zveřejněné v Úředním věstníku EU L 379/5 dne 28.12.2006, ve výši rozdílu mezi nájemným v místě a čase obvyklým, jehož výše je stanovena pro potřeby pronajímatele vnitřním předpisem č. 7/09, vydaným Radou města Přerova (Pravidla pro postup při přípravě podkladů pro rozhodování Rady města Přerova a Zastupitelstva města Přerova o majetkoprávních úkonech) a nájemným, jehož výše je stanovena v čl. IV odst. 1 této smlouvy dohodou.

(2) Výše veřejné podpory v aktuálním účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory (tj. za období od 1.1.2013 do 31.12.2013) bude činit **poměrnou část veřejné podpory ve výši 31.606,- Kč/rok** (tj. rozdíl mezi nájemným v místě a čase obvyklým, jehož výše je stanovena pro potřeby pronajímatele vnitřním předpisem č. 7/09 ve výši 60.978,- Kč/rok bez DPH (tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u hlavních místností o výměře 43,81 m<sup>2</sup> a 800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok u vedlejších místností o výměře 21,46 m<sup>2</sup>) a nájemným, jehož výše je stanovena dle této smlouvy dohodou ve výši 29.372,- Kč/rok bez DPH) **za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2013.**

(3) Vzhledem k tomu, že pronajímatel jako poskytovatel veřejné podpory malého rozsahu je podle ust. § 3a odst. 4 zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů, povinen do 5 pracovních dnů ode dne poskytnutí podpory zaznamenat údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu a o jejím příjemci do centrálního registru podpor malého rozsahu, smluvní strany se dohodly, že:

- a) pronajímatel zaznamená údaje o poskytnuté podpoře pro stávající účetní období nájemce jako příjemce podpory do centrálního registru podpor malého rozsahu nejpozději do 5.4.2013 s tím, že nejpozději do 15.4.2013 sdělí nájemci přesnou výši podpory v aktuálním účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory (tj. za období od 1.1.2013 do 31.12.2013),

- b) pronajímatel bude zaznamenávat údaje o poskytnuté podpoře pro příslušné účetní období nájemce jako příjemce podpory do centrálního registru podpor malého rozsahu nejpozději do 5.1. příslušného kalendářního roku s tím, že pronajímatel nejpozději do 15.1. příslušného kalendářního roku sdělí nájemci přesnou výši podpory v příslušném účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- (1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu 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 opravu předmětu nájmu, které jsou věcně vymezeny v ust. § 5 odst. 2 až 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů včetně jejich kompletní výměny a rovněž případné opravy schodů a výměny čistících zón před vstupem do nebytových prostor (rohože, škrabáky) a dodávky včetně montáže brana.
- (5) Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy a zřizování mříží na okna a dveře.
- (6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.
- (7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (8) 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 a regulaci studené vody, teplé vody a tepla, 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 a regulaci studené vody, teplé vody a tepla, který bude vyžadovat přerušení nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím 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 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.

(12) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje, zajišťovat jeho pravidelné revize a kopii první revizní zprávy doložit pronajímateli nejpozději do 30.4.2013.

(13) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II této 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.

(14) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu než je uveden v čl. II této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

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

(16) 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.

(17) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie do předmětu nájmu uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(18) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu o svozu domovního odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob se společností Technické služby města Přerova, s.r.o., IČ 27841090, se sídlem Na hrázi 3165/17, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2.

(19) 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 30.4.2013.

## **VIII.**

### **Odstoupení od smlouvy**

(1) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, nákladů za služby spojené s nájmem nebo úhrady za pronájem zařizovacích zařízení, bude-li nájemce v prodlení s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo poruší-li nájemce své povinnosti uvedené v čl. VII odst. 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 a 15 této smlouvy.

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

## **IX.**

### **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 mu 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 povinností dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 747 a násl. občanského zákoníku.

## **X.**

### **Závěrečná ujednání**

(1) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů..

(2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2013.

(3) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

#### **XI. 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 1.2. – 15.2.2013 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 57. schůzi konané dne 6.3.2013 usnesením č. 2294/57/6/2013 bod 4.

V Přerově dne 29.3.2013

V Přerově dne 29.3.2013

Michal Zácha, DiS.  
náměstek primátora

Naděžda Vinklárková