

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Město Vlašim, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947
se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim
zastoupené starostou Mgr. Luděkem Jenišťou

dále jen „**pronajímatel**“

a

Potraviný U Kolářů s.r.o., IČ: 05818575, DIČ: CZ05818575
se sídlem Lidická 869, 258 01 Vlašim
zastoupená jednatelem

dále jen „**nájemce**“

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. tuto

nájemní smlouvu

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - budovy č. p. 1020 umístěné na stavebním pozemku p. č. 1620 v k. ú. Vlašim, zapsané na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 264,295 m² v budově č. p. 1020 ve Vlašimi. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování prodejny potravin.
3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je uzavírána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

Čl. III.

Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 419 Kč/m²/rok tj. celkem **110.740 Kč/rok** (slovy: stodesettisícšedemsetčtyřicet korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem prostoru sloužícího k podnikání, který je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

2. Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

- **k 31.03.** (období od 01.01. do 31.03.)

nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání 27.685,00 Kč

- k **30.06.** (období od 01.04. do 30.06.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání 27.685,00 Kč
- k **30.09.** (období od 01.07. do 30.09.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání 27.685,00 Kč
- k **30.11.** (období od 01.10. do 31.12.)
nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání 27.685,00 Kč

3. Nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele [redacted] nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim a to vždy k 31.03., k 30.06, k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli za službu zajišťovanou v pronajatých prostorech sloužících k podnikání (předmět nájmu) a to dodávku užitkové vody – platba vodného a stočného. Cena této služby není zahrnuta ve výši nájemného a nájemce je povinen ji uhradit na základě vystaveného dokladu na odboru majetkovém.

5. Nájemce je povinen uhradit za užívání prostor v období od 11.04.2017 do 30.06.2017 24.575 Kč a za období od 01.07.2017 do 31.12.2017 55.370,00 Kč, tj. celkem 79.945,00 Kč do 30.11.2017 na účet pronajímatele [redacted]

[redacted] nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim. Nájemné na další roky zaplatí nájemce obdobně podle odstavce 1, 2, 3 a 4.

6. V ceně nájmu není zahrnuta úhrada za služby v jiných případech poskytované v souvislosti s předmětem nájmu. Veškeré služby spojené s předmětem nájmu hradí nájemce sám na základě samostatných smluv uzavřených s dodavatelem (jedná se zejména o dodávku elektrické a tepelné energie, telefonní poplatky, odvoz TKO apod.).

7. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

8. V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel nenes odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.
4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostoru sloužícího k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.
5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce budou prostor sloužící k podnikání užívat i jeho případní zaměstnanci.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a byl seznámen s jeho stavebně technickým stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit i případné sankce uložené orgány veřejné správy.
2. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.
3. Nájemce se zavazuje užívat prostor sloužící k podnikání řádně, k dohodnutému účelu a v souladu s touto smlouvou, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.
4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pokud cena na jednu opravu nebo odstranění drobné závady nepřevyšuje 1.000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
5. Nájemce není oprávněn dát prostor sloužící k podnikání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
7. Nájemce nenese odpovědnost za poškození prostoru sloužícího k podnikání vzniklé živelnou událostí nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním prostor sloužící k podnikání užívají.
8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud se písemně nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, o čem se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu nebo úpravu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je zároveň oprávněn náklady vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů po dobu trvání nájmu odepisovat ve svém účetnictví. Po skončení nájmu je nájemce povinen bezplatně převést zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení stavebních úprav průkazné a hodnověrné doklady o provedené investici a ten je oprávněn si z těchto dokladů pro své potřeby pořídit fotokopie.
9. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostoru sloužícího k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit při kontrole přítomnost svých k tomu pověřených pracovníků.

Čl. VI.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.
2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku V. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu nebo prodlení s platbou nájemného a služeb o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a služby poskytované v souvislosti s pronájmem prostoru sloužícího k podnikání.
5. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájem a služby poskytované v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.
6. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této nájemní smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a se souhlasem obou smluvních stran.
2. Tato smlouva o pěti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. V případě, že je písemnost doručována poštou a pošta vrátí písemnost jako nedoručenou z důvodu, že si druhá smluvní strana nevyzvedla písemnost v úložní lhůtě, nebo odmítla převzít písemnost, nebo se nezdržuje na uvedené adrese, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení den, kdy byla nedoručená písemnost vrácena druhé smluvní straně (odesilateli).
4. Záměr pronajímatele pronajmout prostor sloužící k podnikání, který je předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 14.03.2017 do 30.03.2017 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 17. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 02.10.2017). Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

6. Nájemce prohlašuje, že souhlasí se zpracováním a užitím osobních údajů uvedených v této smlouvě v dokumentech souvisejících s tímto nájmem a navazujících na něj v souladu s příslušnými zákony a souhlasí s vedením těchto dokumentů v příslušných evidencích. K užití osobních údajů nájemce nestanovuje jakékoli další podmínky, souhlas nájemce uděluje na dobu neurčitou. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky případně poskytovat informace třetím osobám v souladu se zákonem.

7. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů, splní pronajímatel - město Vlašim.

8. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného textu smlouvy v registru smluv na dobu neurčitou, zveřejněny nebudou osobní údaje fyzické osoby. Datum zveřejnění oznámí město Vlašim na e-mailovou adresu nájemce: [REDACTED] do 3 pracovních dnů od obdržení potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv.

Ve Vlašimi dne 09.10.2017

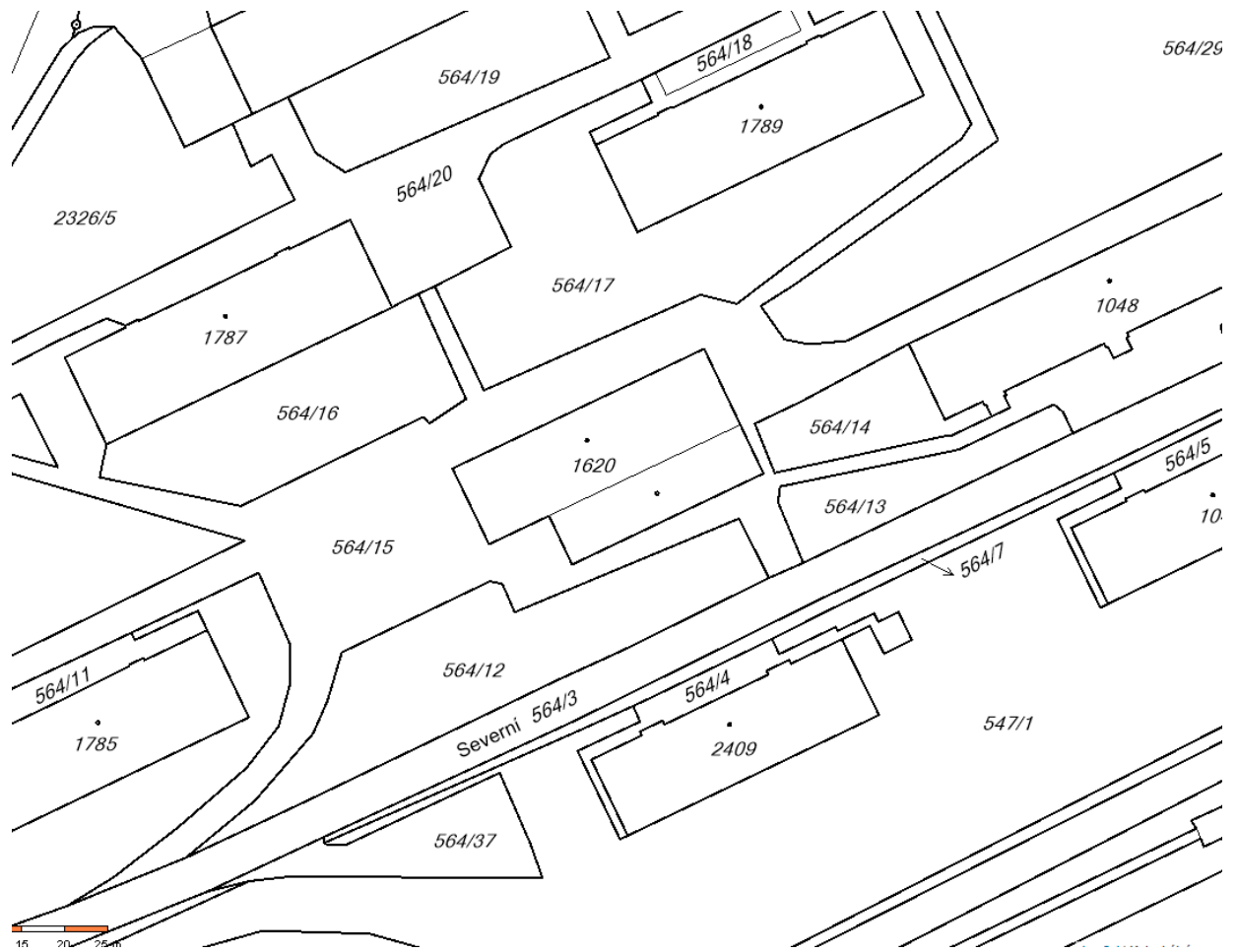
Za pronajímatele:

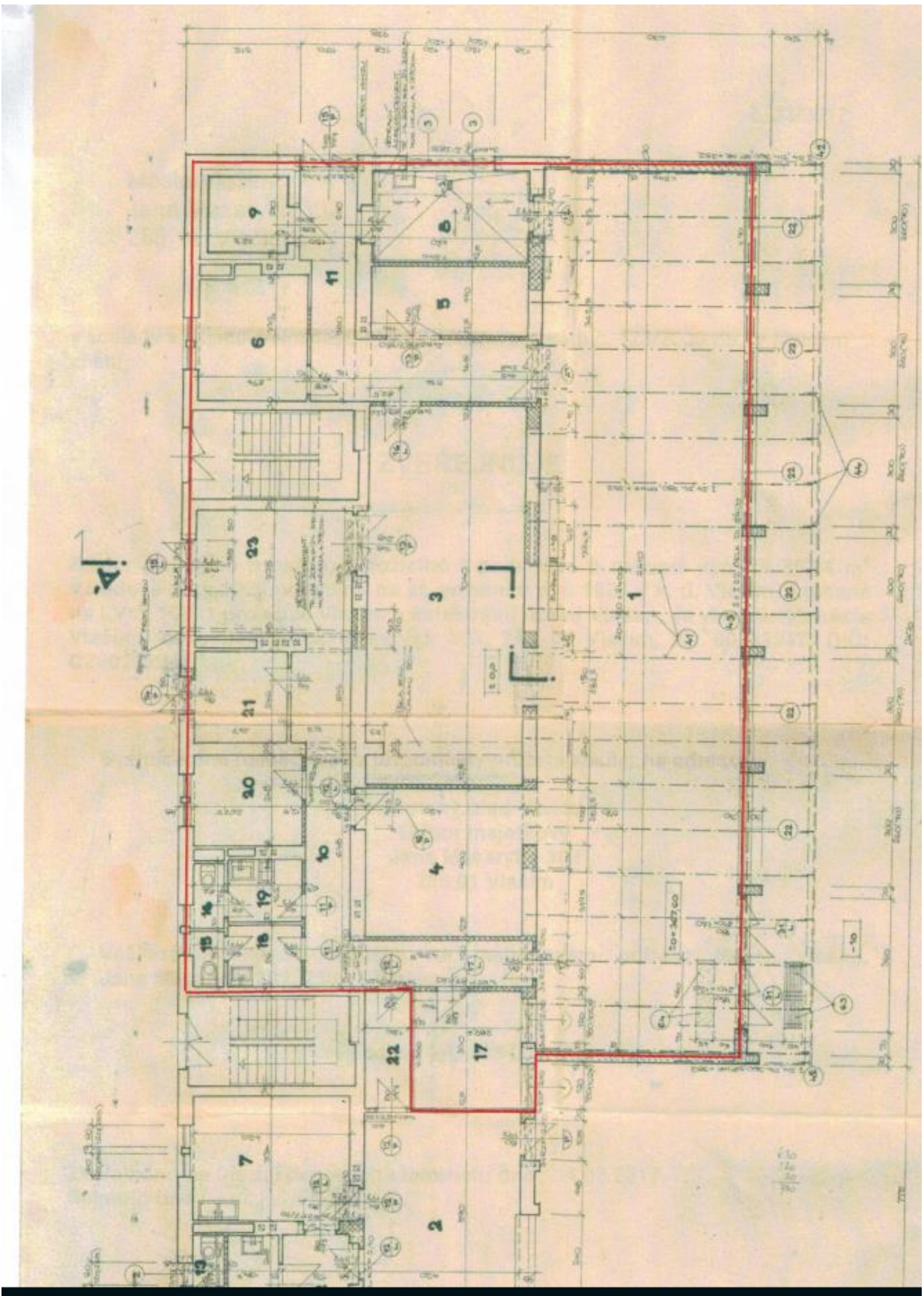
Za nájemce:

.....
Mgr. Luděk Jeništa
starosta
v. r.

.....
Luděk Kolář
v. r.

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě





ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE MĚSTA VLAŠIM Č. 3/2006

PRO STANOVENÍ ÚHRADY ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ V SOUVISLOSTI S PRONÁJMEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Úhrady za služby spojené s nájmem a podnájmem nebytových prostor ve vlastnictví Města Vlašimi, které na základě nájemní smlouvy poskytuje, dodává nebo zajišťuje pronajímatel (Město Vlašim), jsou v souladu s právními předpisy stanoveny a rozúčtovány následovně:

1. **náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce** – jsou stanoveny dle § 4 a § 6 vyhl. MMR č. 372/2001 Sb. v platném znění. Náklady na vytápění společných prostor osazených indikátorem spotřeby tepla je rozúčtován nájemcům postupem dle § 4 vyhl. MMR č. 372/2001 Sb.
2. **náklady na poskytování teplé užitkové vody (TÚV) v zúčtovací jednotce** - jsou stanoveny dle § 5 a § 6 vyhl. MMR č. 372/2001 Sb. v platném znění. Náklady na poskytování teplé užitkové vody odebrané ve společných prostorech zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry se rozúčtují jednotlivým nájemcům postupem dle § 6 vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb.
3. **náklady na vodné a stočné v zúčtovací jednotce**
 - v případě, že je předmět nájmu vybaven samostatným zařízením pro měření spotřebovaného množství vody (dále jen vodoměrem), hradí náklady na vodné a stočné na základě faktury vystavené dodavatelem (VHS Benešov apod.) nájemce,
 - v případě, že předmět nájmu není vybaven samostatným vodoměrem, ale je zároveň vybaven podružným vodoměrem, hradí nájemce náklady na vodné a stočné zjištěné podle podružného vodoměru upravené v souladu s vyhl. MZem. č. 428/2001 Sb., na základě faktury vystavené pronajímatelem,
 - v případě, že předmět nájmu není osazen samostatným ani podružným vodoměrem, hradí nájemce poměrnou část nákladů na vodné a stočné v zúčtovací jednotce, ve výši stanovené pronajímatelem podle vyhl. MZem. č. 428/2001 Sb.,
 - způsob výpočtu úhrady nákladů může být na základě dohody pronajímatele a nájemce a po schválení Radou Města Vlašim sjednán odlišně od předcházejících ustanovení.
4. **náklady na služby, tj. úklid společných prostor v domě, dodávku vody, odvádění odpadních vod kanalizacími, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení společnou televizní a rozhlasovou anténou, popř. další služby na nichž se smluvní strany v nájemní smlouvě dohodnou** – jsou rozúčtovány jednotlivým nájemcům podle poměru velikosti podlahové plochy pronajatého nebytového prostoru k celkové podlahové ploše v zúčtovací jednotce. Náklady na služby, které neposkytuje sám pronajímatel, jsou stanoveny v cenách, které dodavatele těchto služeb uplatňují vůči pronajímateli. Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených). Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.
5. **náklady za užívání výtahu** – jsou rozúčtovány jednotlivým nájemcům dle poměru počtu pronajatých jednotek na jejich celkovém počtu v zúčtovací jednotce, a to od 2. nadzemního podlaží včetně výše.

6. náklady za elektrickou energii

- v případě, že je předmět nájmu vybaven samostatným zařízením pro měření spotřeby elektrické energie (dále jen elektroměrem), hradí náklady na základě faktury vystavené dodavatelem elektrické energie (ČEZ Distribuce, STE apod.) nájemce,
- v případě, že předmět nájmu není vybaven samostatným elektroměrem, ale je zároveň vybaven podružným elektroměrem, hradí nájemce náklady na elektrickou energii zjištěnou na podružném elektroměru na základě faktury vystavené pronajímatelem,
- v případě, že předmět nájmu není osazen samostatným elektroměrem ani podružným elektroměrem, hradí nájemce poměrnou část nákladů na elektrickou energii v zúčtovací jednotce, ve výši stanovené pronajímatelem podle předpokládaného příkonu spotřebičů umístěných nebo užívaných v pronajatých nebytových prostorách a podle předpokládané doby provozu pronajatých nebytových prostor,
- způsob výpočtu úhrady nákladů může být na základě dohody pronajímatele a nájemce a po schválení Radou Města Vlašim sjednán odlišně od předcházejících ustanovení.

7. náklady na plyn – plynové spotřebiče v pronajatých nebytových prostorech

- v případě, že je předmět nájmu vybaven samostatným zařízením pro měření spotřeby odebraného plynu (dále jen plynoměrem), hradí náklady na základě faktury vystavené dodavatelem plynu (RWE STČP apod.) nájemce,
- v případě, že předmět nájmu není vybaven samostatným plynoměrem, ale je zároveň vybaven podružným plynoměrem, hradí nájemce náklady na odebraný plyn zjištěné na podružném plynoměru na základě faktury vystavené pronajímatelem,
- způsob výpočtu úhrady nákladů může být na základě dohody pronajímatele a nájemce a po schválení Radou Města Vlašim sjednán odlišně od předcházejících ustanovení.

8. náklady na služby spojené s nájmem a podnájmem nebytových prostor ve vlastnictví Města Vlašimi dle této směrnice – jsou hrazeny průběžnými měsíčními nebo čtvrtletními zálohami, které pronajímatel nájemcům vyúčtuje na základě skutečně dosažených nákladů nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím se rozumí jeden kalendářní rok. Zálohy jsou hrazeny současně s nájemným, a to ve výši 1/12 nebo 1/4 nákladů odpovídajících předchozím dvěma zúčtovacím obdobím s navýšením pro krytí předpokládaného růstu nákladů na energie a ceny ostatních služeb. V případě, že údaje o nákladech na energie a služby za předcházející dvě období nejsou známy, stanoví výši záloh pronajímatel.

Tato směrnice je závazná pro uzavírání smluv na nájem nebytových prostor a nemovitého majetku ve vlastnictví Města Vlašim.

Prováděním této směrnice je pověřena Správa městských domů, bytů a nebytových prostor Vlašim, organizační složka Města Vlašim.

Směrnice nabývá účinnosti dnem podpisu.

Ve Vlašimi dne 14.4.2006