

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Č.j.: MJ-SML/0593/2017

I. Účastníci smlouvy

1. město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Ing. Adamem Kalousem, starostou
IČ: 00302724
DIČ: CZ00302724
(dále jen: "pronajímatel")

2. Realitní kancelář STING, s.r.o.

sídlo: 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec 1
zastoupená: na základě písemně udělené plné moci ze dne 18. 09. 2017
Martinem Romanovem, manažerem pobočky
IČ: 25842625
DIČ: CZ25842625
(dále jen: "nájemce")

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru v přízemí objektu č.p. 1341/2, ulice Palackého v Jeseníku, na pozemku parc. č. 435 v k.ú. Jeseník o výměře 68,99 m². Vlastníkem tohoto prostoru je pronajímatel.
- 2) Nájemce si prostor specifikovaný v odst. 1 pronajímá za účelem zřízení kontaktního místa REALITNÍ SKUPINY STING.
- 3) Nebytový prostor je v době uzavření této smlouvy zkolaudován jako kontaktní místo informačního centra. Smluvní strany se dohodly, že nebytový prostor bude nájemci předán ve stavu, v jakém se nachází v době uzavření této smlouvy a budoucí nájemce vyřídí na své náklady kompletní rekolaudaci.

III. Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou** počínaje dnem **01.11.2017**.
- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět, **výpovědní doba je tříměsíční**.
- 3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v případě neplnění smluvních podmínek s jednoměsíční výpovědní lhůtou, přičemž tato začne běžet 1. den kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Neplnění smluvních podmínek a hrubé porušení smlouvy nastane zejména v případě:

- neplacení nájmu ,
 - užívání nebytového prostoru v rozporu s kolaudací a účelem nájmu,
 - provedení stavebních úprav na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4) Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a dojit druhé smluvní straně.
 - 5) Vypovídaná strana má právo do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti ní písemné námitky.

IV. Nájemné

- 1) Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání dle čl. II činí **3.993,00 Kč s DPH 21% měsíčně**.
- 2) Nájemné se platí pravidelně měsíčně k 20. dni příslušného měsíce za daný měsíc, na účet číslo: **27528841/0100, variabilní symbol 3523**.
- 3) Služby spojené s užíváním pronajímaných prostor uvedených v části II. této smlouvy, budou smluvně zajišťovány a nájemcem hrazeny společností Alkron a.s., se kterou se nájemce zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce a zajišťování služeb.
- 4) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění.
- 5) Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2018 výši nájemného každoročně k datu 1. ledna daného roku upravit podle koeficientu, vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Je povinen předat pronajatý prostor nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci jeho nerušené užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) Na oznámení nájemce neprodleně zajistí odstranění vzniklých vad znemožňujících nájemci užívání pronajatého nebytového prostoru.
- 3) Je oprávněn požadovat přístup do prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.
- 4) Chce-li nájemce označit nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, štíty, návěstími a podobnými znameními, může mu pronajímatel odmítnout souhlas pouze, má-li pro to zvláštní důvod.

Nájemce:

- 1) Není oprávněn měnit účel nájmu sjednaný v čl. II. smlouvy a rovněž není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je uvedeno v čl. II této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, v níž se nachází pronajatý prostor.
- 2) Je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.

- 3) Zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání může využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
- 4) Je povinen oznámit, že věc má závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté kdy ji zjistil.
- 5) Je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
- 6) Není oprávněn bez předchozího písemného uvědomění pronajímatele dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
- 7) Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých částí tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu či výměnu vybavení nepřesáhne částku 1000 Kč (včetně DPH, pokud je dodavatel plátcem DPH), např.:
 - výměny zdrojů světla, osvětlovacích těles, vypínačů, zásuvek a jističů, zámků, klik a kování
 - opravy oken a dveří, podlah, atd.
 Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy, v případě pochybností se považují opravy za dvě samostatné.
- 8) Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do 3 dnů ode dne skončení nájmu a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 9) Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 10) Má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat věc jen s obtížemi. Případně může nájemce provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Tímto ujednáním není dotčeno právo na případnou náhradu škody, která tím nájemci vznikla.

VI.

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
- 2) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce dá pronajímateli peněžní jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy. **Peněžní jistota byla dohodnuta ve výši 11.979,00 Kč.** Nájemce se zavazuje složit tuto částku před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele v Komerční bance, exp. Jeseník, **číslo účtu 43-3820200247/0100.** Tuto peněžní jistotu je pronajímatel oprávněn použít k uhrazení svých splatných pohledávek vůči nájemci, vzniklých na základě závazkového vztahu plynoucího z této smlouvy.

- 3) Při skončení nájmu (nejpozději do 1 měsíce) se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci složenou jistotu sníženou o zápočet případných dluhů, které nájemci vůči pronajímateli v souvislosti s užíváním prostor vznikly, včetně náhrady škody. K výsledné částce bude připočten úrok ve výši úrokové sazby na vkladovém účtu pronajímatele.
- 4) Nájemce prohlašuje, že v případě nevyklizení prostor po skončení nájmu ve lhůtě dle této smlouvy, může pronajímatel zbylé movité věci zlikvidovat a to na náklady nájemce.

VII.

Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

- 1) Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit nebytové prostory podle článku V. odst. 8) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele, následující po porušení této povinnosti, zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost užívat nebytové prostory ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele, následující po porušení této povinnosti, zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 3) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.
- 4) Vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01. 11. 2017.
- 3) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 112. zasedání dne 06. 10. 2017, usnesení číslo 3297.

V Jeseníku

V Jeseníku

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Adam Kalous
starosta města Jeseníku

Martin Romanov (zmocněný)
manažer pobočky