

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou 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: **FADO partner s.r.o.**
IČ: 27796884
DIČ: CZ27796884
se sídlem Šumperk, Žerotínova 3154/16, PSČ 787 01
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C, vložka 41846
zastoupená jednatelem Kamilem Štrbíkem
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č.st. 74/1, jejíž součástí je objekt č.p. 70 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 23 ve Svitavách.

II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o celkové výměře 95 m² nacházející se v prvním nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, jedná se o tři místnosti včetně sociálního zázemí (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s živnostenskými oprávněními, zejména k provozování obchodní činnosti, 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 170 744,00 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.

Nájemné za poměrnou část měsíce října je splatné posledním dnem tohoto měsíce a dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě den počátku nájmu.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2015 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. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

VI.

- 6.1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat tato plnění: dodávku vody a odvádění odpadních vod.
Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) budou stanoveny podle platných právních předpisů a účtovány čtvrtletně v závislosti na termínech fakturace dodavatelem. Na úhradu spotřebované vody pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad.
- 6.2. Elektroměr instalovaný pro měření odběru spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu bude přihlášen na nájemce, který bude přímým odběratelem elektrické energie od jejího dodavatele.
Plynoměr instalovaný pro tento prostor bude přihlášen na nájemce, který bude přímým odběratelem plynu od jeho dodavatele.
- 6.3. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.
- 6.4. Nájemce ze svého hradí náklady na svoz a likvidaci komunálního a jiného odpadu a pro tyto účely si sjedná příslušnou smlouvu s osobou oprávněnou k nakládání s odpady.

VII.

- 7.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem (dodávka vody a odvádění odpadních vod) se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že vedle práva na smluvní pokutu má pronajímatel v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem (dodávka vody a odvádění odpadních vod) i právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení.
- 7.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
 1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytované v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. smluvní pokuta
 4. náklady řízení
 5. úroky z prodlení

Dále se strany dohodly, že náklady řízení, smluvní pokuta, ani úroky 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. Dále je povinen provádět včas úklid bezprostředně přilehlého prostranství objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, a to i v zimním období.
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 10 000,- 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**. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne 15. října 2014.
- 10.2. Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc 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. Projev odstoupení musí být učiněn písemně a musí být doručen nájemci.

XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli 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 pronajímatele.

XII.

12.1. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 19.08.2014 do 05.09.2014 pod č. 479/14.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 22. září 2014.

Ve Svitavách dne 26. 9. 2014
NS-05/14

Ve Svitavách dne 1. 10. 2014

Za pronajímatele :

Za nájemce:

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

.....
Kamil Štrbík
jednatel FADO partner s.r.o.