

Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML-641-2017, Číslo smlouvy nájemce:

I. Subjekty

Město Jeseník

Sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
IČ: 00302724
DIČ: CZ00302724
Zastoupená: Ing. Petrem Vyhliďdalem, vedoucím OVS
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
Telefon: +420 584 498 411

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mgr. Lucie Vilímková, LL.M.

Sídlo:
IČ: 764 08 001
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Telefon:
E-mail:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání nájemce dle Občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění:

II. Účel smlouvy a nájmu

Účelem této smlouvy je nájem **kancelářského prostoru** pro podnikatelskou činnost – výkon advokacie. Prostor bude využíván jako advokátní kancelář.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem administrativní budovy na ul. K. Čapka 1147/10 v Jeseníku, zapsanou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále jen: "administrativní budova") a pozemku p.č. 770/2 v katastrálním území Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, včetně na tomto pozemku vybudovaného parkoviště (dále jen: „zadní parkoviště“).

2. Předmětem nájmu jsou prostory ve výše označené administrativní budově:

Jedná se konkrétně o tyto místnosti:

Využití	Číslo dveří	Podlaží	Výměra v m ²
kancelář	248A	II.	15,78
½ chodbičky	248	II.	½ z 5,52 = 2,76

Celková plocha prostoru sloužícího k podnikání, jehož pronájem je předmětem této smlouvy je 18,54 m².

IV. Doba nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu **na dobu určitou od 1.1.2018 včetně do 31.12.2018 včetně.**
2. S ohledem na charakter činností nájemce v prostoru pronajímaném na základě této smlouvy se smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 občanského zákoníku odchylují od zákonných ustanovení a sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců. Výpověď může dát pronajímatel i nájemce bez udání důvodu.
3. Smluvní strany rovněž sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc v těchto případech:
 - Nájemce hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti vůči pronajímateli;
 - Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby,
 - Nájemce změnil v provozovně předmět činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - Nájemce přes písemnou výzvu k nápravě i nadále hrubě porušuje klid a pořádek v budově.
 - Z důvodu dispozičních úprav administrativní budovy Karla Čapka 1147/10, Jeseník
4. Výpovědní lhůta počíná vždy běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně.
5. Pokud se obě smluvní strany dohodnou, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému datu.

V. Úhrada nájemného a služeb

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v článku III. se sjednává dohodou a činí $15,78 \times 55 \text{ Kč/měsíc} + 2,76 \times 33 \text{ Kč/měsíc} = \mathbf{959,- \text{ Kč/měsíc}}$ (slovy: devětsetpadesátdevětkorunčeských za měsíc).

Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemce bude hradit náklady na **dodávky plynu, elektrické energie, vodné a stočné, údržbu výtahů, likvidaci běžného komunálního a separovaného odpadu, materiál na údržbu, hygienické potřeby na toaletách, zimní údržbu.** Úhrada těchto služeb bude prováděna pravidelně formou **měsíčních záloh** ve výši dle předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě. Tyto služby, energie a vodné budou nájemci přefakturovány bez rozlišení základu daně a výše DPH.
3. Nájemce bude dále hradit náklady na služby poskytované pronajímatelem, které jsou předmětem DPH (aktuální sazba 21%):
 - **úklid společných prostor a předmětu nájmu**
 - **ostraha objektu**
 - **dodávky tepla – provoz kotelny** (bez dodávek plynu)Výše plateb je uvedena v předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě.
4. Pronajímatel může v průběhu nájemního vztahu výši záloh jednostranně změnit dle nové předpokládané výše nákladů, v takovém případě je povinen výši nových záloh nájemci oznámit dopisem min. jeden týden před splatností záloh. Vyúčtování energií a služeb je prováděno 1x ročně vždy do 31.3. následujícího kalendářního roku. Splátnost faktury vystavené k vyúčtování bude činit 14 dní.
5. Měsíční nájemné a zálohy za služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u KB, pobočka Jeseník, **číslo účtu 43-3820200247/0100, variabilní symbol stejný jako IČ nájemce, specifický symbol 7060, do 10. dne příslušného měsíce.**
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna jednostranně upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše

nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$, kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného bez DPH v aktuálním kalendářním roce, ve kterém se nájemné upravuje

N_t je výše nájemného bez DPH v předchozím kalendářním roce, a I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

7. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením, které je povinen nájemci doručit.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část roční splátky nájemného.

VI.

Některá práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav nebo údržby, anebo provádění kontroly instalovaných zařízení a technických sítí.
2. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
3. Nájemce není oprávněný předmět nájmu dle této smlouvy, nebo jejich část dále pronajmout třetí osobě, není oprávněn předmět nájmu přenechat bezúplatně k užívání třetím osobám po dobu platnosti této nájemní smlouvy, není oprávněn jinak disponovat s předmětem nájmu dle této smlouvy, např. postoupení nájemního práva.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv práce, které vyžadují zásah do stěn, příček technických instalací, nebo do jiných zařízení budovy. Nájemce je povinen neprodleně informovat SMMJ, pokud dojde k poškození administrativní budovy vlivem jeho činnosti anebo v souvislosti s jeho činností, a to bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen neprodleně informovat SMMJ, pokud dojde k poškození administrativní budovy i bez přičinění nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že bude provádět běžnou údržbu nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy a technického vybavení a zavazuje se dále, že ponese náklady na drobné opravy, běžné údržbářské práce, jakož i náklady, které vznikly nepřiměřeným užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, nájemcem, nebo osobami, které se v něm s jeho souhlasem zdržují.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygienické a požární předpisy. Nájemce je povinen se řídit požárním řádem vyvěšeným v budově.
7. Nájemce se zavazuje, že jakékoliv umístění informačních tabulí, nápisů a závěsných štítů provede jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele za podmínek § 2305 občanského zákoníku.
8. Nájemce se zavazuje, že provede jakékoliv připojení elektrických spotřebičů k interní, elektrické síti jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to také v případě, že k tomuto připojení není třeba souhlas příslušných úřadů; výjimku tvoří obvyklá osvětlovací tělesa, domácí spotřebiče, nebo podobné elektrické spotřebiče, u kterých si pravidelné revize zajišťuje nájemce.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a seznámil se s jeho právním i faktickým stavem, včetně okolí předmětu nájmu a přístupových a příjezdových komunikací a že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činnostmi dle ust. § 2894 a násl. občanského zákoníku a dle zákoníku práce.
3. Nájemce není oprávněn k uplatnění nároků vůči pronajímateli z důvodu přerušení dodávek vody, plynu a elektrické energie, z poruch a závad telefonického spojení a dalších technických instalací apod., pokud vznikly bez zavinění pronajímatele, tj. byly způsobeny dodavatelem medií nebo provozovatelem těchto zařízení.
4. Nájemce se zavazuje, že s předmětem nájmu dle této smlouvy, bude nakládat s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Totéž platí také pro osoby, užívající předmět nájmu dle této smlouvy, společně s ním, pro osoby, jednající jeho jménem, jakož i pro osoby zdržující se v nebytových prostorách v důsledku jejich užívání nájemcem, nebo pro osoby vstupující do předmětu nájmu se souhlasem nebo vědomím nájemce.
5. Při skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen, vyklidit nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, a vrátit pronajímateli veškeré předané vybavení, včetně návodů k obsluze a klíčů ve stavu v jakém je nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše do doby ukončení nájemního vztahu.
6. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí do doby skončení nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že po této době je možné majetek nájemce zlikvidovat bez nároku na náhradu.
7. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemností jsou adresy uvedené v čl.1. Pokud dojde ke změně adresy pro doručování, je ta smluvní strana, u níž k této změně došlo, povinna tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit straně druhé. Pokud tak neučiní, bude písemnost odeslaná odesílatelem na adresu uvedenou v záhlaví považována za doručenou po uplynutí 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodejky o doporučeném psaní prostřednictvím doporučené pošty k rukám odesílatele.
8. Smluvní strany se dohodly, že pro vyúčtování energií a služeb bude použit kalkulační klíč, jehož správu provádí pronajímatel, přitom pronajímatel je oprávněn tento klíč jednostranně upravit i v průběhu trvání nájemního vztahu.

VIII. Smluvní sankce

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

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit včas nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 3, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 4, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
5. V případě, že veškeré zařízení a veškeré zásahy do předmětu nájmu nebudou kompletně odstraněny do doby ukončení nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý započatý měsíc nájemcova prodlení se splněním uvedené povinnosti.
6. V případě, že dojde vlivem umístění zařízení nájemce anebo vlivem činnosti nájemce k poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení administrativní budovy anebo její části, nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit do 15-ti dnů ode dne zjištění této skutečnosti smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec

nájemcovy povinnosti nahradit škodu nepřiměřeným opotřebením či jiným neadekvátním znehodnocením vzniklou.

7. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně písemně podepsaných dodatků; aplikaci § 562 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smluvní strany konsensuálně výslovně vylučují. Uzavření dodatku jinou než písemnou formou dle předchozí věty není platné a účinné. Jakékoliv písemné potvrzení ústního jednání nemá účinky potvrzení změny smlouvy a účinky uzavření dodatku jinou než písemnou formou. Za změnu smlouvy se nepovažují změny prováděné na základě postupu obsaženého v této smlouvě, v souladu s tímto postupem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a tento právní úkon učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.
4. Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté nájemné nelze kompenzovat s protipohledávkami nájemce vůči pronajímateli, vyplývajícími z této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že jejich právní vztah se řídí českým právním řádem a že v případě sporu je dána pravomoc k rozhodování sporu před českými soudy.

V Jeseníku dne

V Jeseníku dne

Mgr. Lucie Vilímková, LL.M.
advokátka

Ing. Petr Vyhlídal
Město Jeseník, vedoucí OVS

.....
nájemce

.....
pronajímatel