

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřeli

na straně jedné: **Město Svitavy**
IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Zdeněk Hejkal**
IČO: 455 66 127, DIČ: CZ5803162046
se sídlem Větrná 619/7, 568 02, Svitavy - Lány
fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č. st. 134/1, jejíž součástí je objekt č.p. 123 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 50 ve Svitavách.

II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o výměře 16,7 m² nacházející se v I. nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, a to místnost č. 1.06, která je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.
- 2.2. Nájemce je dále oprávněn užívat sociální zařízení objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování prodejny s výpočetní a kancelářskou technikou 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 22 560,- 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.

V.

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. ledna počínaje 1.1.2019 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 a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

VI.

- 6.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s nájmem (dále jen služby). Pronajímatel bude nájemci zajišťovat poskytování těchto služeb: vytápění (plyn), dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadních vod a srážkové vody, úklid společných prostor, dodávku hygienických potřeb, odvoz a likvidaci komunálního odpadu.
- 6.2. Náklady na vytápění Předmětu nájmu a dodávku elektrické energie bude nájemce hradit v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
- 6.3. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním vytápění a dodávky elektrické energie bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy. Výše a splatnost záloh je uvedena v Platebním kalendáři, který bude nájemci každoročně zaslán nejpozději do 20. ledna daného roku. Dojde-li ke změně výše měsíčních záloh v závislosti na vyúčtování služeb jejich dodavatelem, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového Platebního kalendáře a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši měsíčních záloh hradit.
- 6.4. Zálohy na služby uvedené v bodě 6.2. vyúčtuje pronajímatel nájemci v závislosti na fakturaci služeb od jejich dodavatelů. Nájemce uhradí vyúčtování (fakturu – daňový doklad) do 14 dnů ode dne vystavení na účet pronajímatele. V případě vzniku přeplatku u zálohově hrazených nákladů je přeplatek splatný do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.
- 6.5. Dodávku vody do společných prostor, odvod odpadních vod ze společných prostor, včetně srážkových vod, dodávku hygienických potřeb, úklid společných prostor a odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, a to paušální částkou ve výši 360,- Kč + DPH v zákonné výši. Na paušální částku + DPH vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 6.6. V případě změny cen služeb uvedených v bodě 6.5. této smlouvy ze strany jejich dodavatele, popř. z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční paušální částku formou písemného oznámení a nájemce se zavazuje takto oznámenou výši paušální částky hradit. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci na jeho požádání doloží způsob výpočtu paušální částky.
Paušální částka bude vždy stanovena tak, aby pokryla veškeré náklady pronajímatele spojené s pořízením a zajišťováním služeb, ohledně kterých byla sjednána paušální částka, v celém objektu, když tyto náklady budou rozpočítány mezi jednotlivé uživatele prostor v objektu.
- 6.7. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.

VII.

- 7.1. V případě prodloužení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení.
- 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 poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
3. náklady řízení
4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok 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.
- 8.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 1 000,- 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**. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2018, nevyplyvá-li z právního předpisu pozdější termín účinnosti.
- 10.2. Kterákoliv strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce 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 s účinky do budoucna. 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. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - plánek s vyznačením Předmětu nájmu.
- 12.2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami.
- 12.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.

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

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 22. 9. 2017 do 9. 10. 2017 pod č. 435/17.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 28. 11. 2017.

Ve Svitavách dne 15. 12. 2017

NS-11/17

Za pronajímatele:

Nájemce:

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

.....
Zdeněk Hejkal

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru služícího podnikání

I. nadzemní podlaží budovy náměstí Míru 123/50, Svitavy

místnost č. 1.06 o výměře 16,7 m²

