

# Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících podnikání

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi smluvními stranami:

## **Podniky města Šumperka a.s.,**

Slovanská 21, Šumperk 787 01

IČ: 651 38 163      DIČ: CZ651 38 163

bankovní spojení: ČSOB a.s. Praha, pobočka Šumperk

č.ú.: 16442456/0600

zastoupena Mgr. Patrikem Tomášem Pavlíčkem, statutárním ředitelem

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**JUDr.Milan Janíček**, Na Kopečku 11, Šumperk

IČO : 66212065      DIČ:CZ5506171539

**(dále jen „nájemce“)**

## I.

### **Předmět nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení představenstva společnosti č.153/07) ze dne 27.03.2007 prostory a místnosti sloužící k podnikání označené orientačně jako **III.NP levá část-uliční trakt v domě Slovanská 21 v Šumperku - budova č.p 255** nacházející se na stavebním pozemku parcelním číslo 142 v katastrálním území a obci Šumperk. Tato budova je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, pro katastrální území a obec Šumperk na listu vlastnictví č. 4147.

Pronajaté prostory sestávají z 2 místností užívaných samostatně a z 5 místností užívaných společně s uživatelem kanceláří č.311 a 312, vše o **celkové podlahové ploše 63,35 m<sup>2</sup>**.

Rozsah pronajatých ploch je zřejmý z přílohy č.1A, této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

Grafické znázornění pronajatých ploch pak tvoří přílohou č.1B této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

1) Prostory sloužící k podnikání uvedené v č. I. se pronajímají za účelem využití:

#### Advokátní kancelář

2) Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci.

3) Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele, přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními.

(Velikost nesmí přesáhnout celkovou plochu **3 %**). Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout z vážných důvodů. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

## III.

### Výše a splatnost nájemného

Výše nájemného se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou

<b>způsob využití</b>	<b>č.míst.</b>	<b>velikost m<sup>2</sup></b>	<b>přepočtené m<sup>2</sup></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>ročně Kč</b>
kancelář	313	26,81	26,81		
kancelář	314	13,38	13,38		
Chodba	308	7,04	3,52		
soc.zařízení	309	5,55	2,775		
WC	310	1,46	0,73		
předsíň WC	310a	1,78	0,89		
Předsíň	315	7,33	3,665		
<b>Celkem</b>		<b>63,35</b>	<b>51,77</b>	<b>1.296,-</b>	<b>67.104,-Kč</b>

Nájemce bude platit nájemné vždy v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **5.592,00 Kč + DPH**, vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce na příslušný měsíc, na příjmový účet pronajímatele u MONETA Money bank, a.s., č.ú. **16442456/0600**, variabilní symbol **127**.

Obě smluvní strany se dohodly, že k nájmu bude účtováno DPH příslušnou sazbou. DUZP je zřejmé z přílohy č. 2 - daňový doklad.

Výše nájemného je sjednána v cenové úrovni ke dni vzniku nájemního vztahu. Zvýší-li se index spotřebitelských cen od poslední úpravy nájemného v této smlouvě, může

pronajímatel zvýšit nájemné vždy od 1.7. běžného roku o index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Podkladem k těmto úpravám budou vždy oficiální statistické údaje příslušného statistického úřadu.

#### IV.

##### **Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání**

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání se sjednává v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů a dle § 2247 odst. 1 OZ formou dohody v rozsahu:

- vodné stočné**-podle poměru poměrových měřidel-osazen podružný vodoměr pro pronajatý prostor - úhrada pronajímateli dle vyúčtování spotřebovaného množství a dle poměru počtu osob užívajících společné prostory vyčleněné k předmětu nájmu
- odvoz odpadu**:v poměru dle počtu osob využívajících službu
- spotřeba el.energie**:dle el.měru v poměru velikosti pronajatých ploch
- spotřeba plynu pro vytápění**: dle plynoměru v poměru dle velikosti pronajatých ploch
- úklid pronajatých prostor**:podle velikosti pronajatých ploch a skutečných nákladů
- osvětlení společných prostor**:dle počtu osob užívajících službu

Pronajímatel provede vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostor sloužících nájemci nejpozději do 31.5. roku následujícího za rok předchozí, vyúčtování je splatné nejpozději do 21 dnů po vystavení vyúčtování .

#### V.

##### **Prodlení nájemce**

Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,06% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná vždy do 10 dnů poté, co bude písemná výzva jedné strany v tomto směru druhé straně doručena. Povinností zaplatit smluvní pokutu, jak je specifikována shora, není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne, její celková výše není omezena. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání této smlouvy.

Dále je nájemce povinen vedle smluvní pokuty platit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení dle příslušného právního předpisu.

## VI.

### Doba nájmu

Nájem prostor sloužících k podnikání začal dnem **01.05.2007** a uzavírá se na dobu **určitou do 30.04.2025.**

## VII.

### Skončení nájmu a odevzdání prostor sloužících podnikání pronajímateli

- 1) Pronajímatel a nájemce mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět ze zákonných důvodů (ust. §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku), a to s výpovědní lhůtou **tři měsíce**, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání v místě, kde je převzal, a v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže prostory sloužící podnikání zanikly nebo se znehodnotily; odevzdáním se rozumí předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání prostor sloužících podnikání nájemci pořízen zápis obsahující jejich popis, přihlédně se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor sloužících podnikání vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

## VIII.

### Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich části na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za podmínek uvedených v §2215 občanského zákoníku.

Práva a povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor sloužící podnikání přenechán do podnájmu.

## IX.

### Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání způsobem a rozsahem dohodnutým v této smlouvě (č. II. - účel nájmu).
- 2) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 3) Provádět běžnou údržbu, malování a úklid pronajatých nebytových prostor.
- 4) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
- 5) Řádně nakládat s domovním a živnostenským odpadem v souladu s platnými předpisy o odpadech a o životním prostředí (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování ap.). Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby určené pro odpad z bytů ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích.
- 6) Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním prostor sloužících podnikání.
  - a) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která nejsou součástí stavby nebo nejsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad,
  - b) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize ostatních technických zařízení, která používá ke své činnosti, včetně odstranění závad,
  - c) zajistit vybavení pronajatých prostor sloužících podnikání dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn.
- 7) Oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
- 8) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání prostor sloužících podnikání v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
- 9) Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy nebo měnit způsob užívání pronajatých prostor nebo jejich části. Tím nejsou dotčena ustanovení předpisů o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

1)) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužících podnikání ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k odsouhlaseným změnám a obvyklému opotřebení.

## X.

### Jiná ustanovení

První úprava nájmu dle čl. III. této smlouvy může být provedena pronajímatelem k 01.07.2018 s přihlédnutím k indexu spotřebitelských cen roku 2017 .

## XI.

### Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na celém obsahu této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zákonem č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Změny, upřesnění nebo doplnění smluvních vztahů lze platně provádět pouze formou oboustranně potvrzených písemných dodatků k této smlouvě.

Závazky z této smlouvy předcházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce smluvních stran.

**Smlouva nabývá platnosti dnem 01.02.2018 a nahrazuje původní smlouvu o nájmu ze dne 30.04.2007 uzavřenou dle starého občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.).**

Smlouva má 7 stran a 2 přílohy a je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž obdrží každá smluvní strana po 2 vyhotoveních.

V Šumperku dne 31.01.2018

-----  
pronajímatel

-----  
nájemce

**rozsah pronajatých ploch-Slovanská 21-1.NP pravá část-uliční trakt**

	<b>způsob využití</b>	<b>č.míst.</b>	<b>velikost m<sup>2</sup></b>	<b>přepočtené m<sup>2</sup></b>
1.	kancelář	313	26,81	26,81
2.	kancelář	314	13,38	13,38
3.	chodba	308	7,04	3,52
4.	soc.zařízení	309	5,55	2,775
5.	WC	310	1,46	0,73
6.	předsíň WC	310a	1,78	0,89
7.	předsíň	315	7,33	3,665
	<b>celkem</b>		<b>63,35</b>	<b>51,77</b>