

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTOR SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

1. **Statutární město Havířov**

IČ: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město

zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČ: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn C 8631

zastoupena: [REDAKCE], vedoucí provozního oddělení

dále též jako pronajímatel

2. **ROSMEC spol.r.o.**

Zasoupená: Ing. Libor Onderka, jednatel

IČ: 428 67 754 DIČ: CZ42867754

Sídlo: Selská 1329/43, Město, 736 01 Havířov

dále též jako nájemce

I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 620/1 v katastrálním území Havířov-Město, jehož součástí je stavba č.p. 689 v obci Havířov, část obce Město. Adresa budovy je Palackého 689/2, 736 01 Havířov.
2. Budovu specifikovanou v bodě 1. tohoto článku spravuje na základě Příkazní smlouvy o správě svěřených nemovitých věcí ze dne 28.12.2017, č.1003/EO/2017, 8/R/2017 společnost Městská realitní agentura, s.r.o. (dále též správce).
3. V budově specifikované v bodě 1. tohoto článku je v jejím 1.NP její část, a to prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 54,60 m². Umístění prostoru je znázorněno v příloze č.1 této smlouvy (dále pro účely této smlouvy předmětný prostor). Jedná se o místnost č.103,104 o výměře 38,10m² a podíl společných prostor o výměře 16,50m².

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího k podnikání za účelem provozu kanceláře. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

III. Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Pronajímatel odevzdal nájemci předmětný prostor ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. V rámci odevzdání předmětného prostoru pronajímatel předal nájemci klíče vztahující se k předmětnému prostoru.

3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětného prostoru se seznámil před uzavřením této smlouvy, jeho stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
4. O odevzdání předmětného prostoru pronajímatelem nájemci sepíše smluvní strany předávací protokol. V předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvedou stav měřidel energií, které pronajímatel bude poskytovat nájemci jako služby na základě této smlouvy, a též případné výhrady smluvních stran.

IV. Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby:
 - a) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - c) Ostraha,
 - d) Úklid společných prostor
 - e) Dodávka elektřiny
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Pronajímatel má právo v průběhu kalendářního roku změnit částku zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém oznámil nájemci takovou změnu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
 - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
 - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V. Platby

1. Nájemné za nájem předmětného prostoru činí částku 1661,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 500,- Kč bez DPH/m²/rok za prostor k podnikání a 53,-Kč bez DPH/m²/rok za podíl společných prostor).
2. Záloha na služby činí částku 2174,- Kč bez DPH za započatý kalendářní měsíc.
3. Nájemce bude po dobu užívání předmětného prostoru platit pronajímateli administrativní poplatek v částce 29,- Kč bez DPH za započatý kalendářní měsíc.
4. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel z některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále též DPH), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.

5. Podrobný předpis plateb pro nájemce:

1.	nájemné vč DPH za kalendářní měsíc	2010,-	Kč
2.	záloha na služby za kalendářní měsíc vč. DPH	2500,-	Kč
3.	administrativní poplatek za kalendářní měsíc vč.DPH	35,-	Kč
Nájemné celkem za měsíc vč. DPH		4545,-	Kč

6. Při uzavření této smlouvy a dále pravidelně na příslušná období po dobu trvání nájmu vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad ve formě splátkového a nebo platebního kalendáře ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v.z.p.p.
7. Platby podle tohoto článku jsou splatné k 15. dni v měsíci, na který se vztahují.
8. Nájemce bude platit buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz>). Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem 052202.
9. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
10. Pro případ prodloužení nájmu s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši jedné promile z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1.3.2018 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě splnění zákonných podmínek pro uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č.340/2015 Sb. o registru smluv ve znění pozdějších předpisů po uplynutí dne sjednaného započnou účinky práv a povinností smluvních stran nejdříve dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí nájemné za celý měsíc, ve kterém byla tato smlouva uveřejněna, ve výši článku V. odst. 5 této smlouvy. Článek V. odst. 9 této smlouvy se zde nepoužije.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že:
- a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
 - b) bude o předmětný prostor pečovat;
 - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
 - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
 - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrožících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a v případě vzniku takové skutečnosti ihned vyrozumí správce na kontaktním spojení – telefonním čísle 596416270;
 - f) na svůj náklad zajistí dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v.z.p.p., a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
2. Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné

škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je povinen nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídít u příslušného stavebního úřadu vlastníkem schválené změny v účelu užívání prostor v souladu s touto smlouvou a opatřit si vyjádření hygienické stanice a technickou zprávu požární ochrany. Veškeré doklady dle předchozí věty je nájemce povinen doložit pronajímateli.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, jakož i kontrolu za účelem prověření stavu elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní pronajímateli předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto bodu nezakládá nájemci právo na slevu.
5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy související užíváním předmětného prostoru; pro účely vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se obdobně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v.z.p.p. Potřebu jiných oprav je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto bodu, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.
7. Nájemce je oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
8. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, a umožnit jejich provádění pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
 - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci. Za porušování

povinností vyplývajících z nájmu zvlášť závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace resp. jednání nájemce:

- a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy;
- b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně k účelu sjednanému touto smlouvou,
- c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. bod 1. této smlouvy.

Ujednáním podle tohoto bodu není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou. Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.
6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu v částce nájemného ujednaného touto smlouvou. V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, neuvede jej do stavu, v jakém jej převzal, nebo neprovede před vrácením předmětného prostoru jinou jeho údržbu nebo opravy, ke kterým je nájemce povinen dle této smlouvy, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají bez dalšího v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) zálohy na služby
 - c) úhrady na plnění spojená s užíváním předmětného prostoru
 - d) nedoplatek z vyúčtování služeb
 - e) příslušenství plateb
 - f) ostatní dluhya to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek či dluhů není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svojí peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.

5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v.z.p.p., poskytuje nájemce souhlas se zpracováním všech osobních údajů, a to v souvislosti s plněním této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v.z.p.p., souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí s případným zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s případným zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv, zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v.z.p.p. Pokud dojde k naplnění zákonných podmínek pro zveřejnění této smlouvy v registru smluv podle předchozí věty, pronajímatel se zavazuje ve lhůtě do 20 dnů od data uzavření této smlouvy uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv. Nesplní-li pronajímatel tento závazek, je po uplynutí uvedených 20 dnů oprávněn tak učinit také nájemce.
7. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v.z.p.p., s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766 (změna okolností), §§ 1977 – 1979 (prodlení jako důvod k odstoupení), §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2223 (odstoupné při změně vlastnictví a výpovědi), § 2233 odst. 2, § 2253 (notářská úschova sporné dlužné částky), a dále ostatními obecně závaznými právními předpisy.
8. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svoji vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

1. Záměr pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele pod č.j. .
2. Nájem předmětného prostoru a účel jeho využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p., dne 14.2.2018, usnesením č.4127/82RM/2018, bod č.3.

Přílohy:

Příloha č. 1: Znázornění umístění předmětného prostoru

V Havířově dne

.....
pronajímatel
Statutární město Havířov
v.z.
Městská realitní agentura, s.r.o.
[redacted]
vedoucí provozního oddělení

.....
nájemce

Ing.Libor Onderka
jednatel

