město
ŠTERNBERK

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen občanský zákoník), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Číslo smlouvy: 374/16/S/OSMM

I. Smluvní strany

1. **Pronajímatel:** **Město Šternberk**
   zastoupený ve věcech smluvních: místostarostou Michalem Obornym
   sídlo: Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
   IČ: 00299529
   DIČ: CZ 00299529

   dále jen „pronajímatel“

a

2. **Nájemce:** **Bc. et. Bc. Eva Josefíková**
   sídlo: [redacted]
   IČ: 73181081
   DIČ: není plátce DPH
   Právní forma: fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

   dále jen „nájemce“

II. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc – dům nacházející se ve Šternberku, č. pop. 143, který je součástí pozemku parc. č. 206, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Šternberk (Hlavní náměstí č. o. 17). Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šternberk a katastrální území Šternberk.

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání, který sestává ze souboru místností nacházejících se v přízemí výše uvedeného domu o následující specifikaci a ploše - dále jen „předmět nájmu“:

počet	druh a popis	podl. plocha m^2
1	prodejní místnost	29,30
1	předsíň WC	3,33
1	WC	2,17
Celkem		34,80 m^2

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení předmětu nájmu nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. I užívat v rámci své činnosti – provoz prodejny s dámským prádlem a plavkami.

2.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 04.07.2016.

3.2. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany mohou kdykoliv nájemní vztah ukončit bez udání důvodu, a to prostřednictvím písemné výpovědi. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli. V případě, že nájemce porušuje tuto smlouvu hrubým způsobem, zejména je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším jak 30 kalendářních dnů, nebo dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo provádí v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele či se dopouští jiného srovnatelného jednání, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak – bude nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

IV. Výše a splatnost nájemného

4.1. Výše nájemného je stanovena ve smluvní výši a činí v prvním roce nájemního vztahu 2.000 Kč/měsíc. S účinností od 01.07.2017 bude výše nájemného ve smluvní výši a bude činit 4.292 Kč/měsíc. Nájemce bude dále od 01.07.2017 hradit nájemné ze zařizovacích předmětů – lokálního plynového topidla a el. průtokového ohřívače ve smluvní výši 80 Kč/měsíc.

Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2018. Zvýšení nájemného bude nájemci ze strany pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě.

4.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci. S tímto způsobem zvýšení, a to až do výše nájemného v čase a místě obvyklém, nájemce souhlasí. Zvýšení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejméně 14 dnů předem.

4.3. S účinností této smlouvy bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za něhož je nájemné hrazeno. Nájemné za měsíc červenec 2016 je nájemce povinen uhradit nejpozději do 31.07.2016. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u [redacted] V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodlení ve výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednaným úrokem z prodlení není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje úrok z prodlení, a to vedle účtovaného úroku prodlení.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

5.1. Pronajímatel je povinen zajišťovat nájemci služby, které souvisí s provozem předmětu nájmu. V této souvislosti bude pronajímatel svým finančním nákladem poskytovat nájemci tyto služby:
a) vodné stočné
b) osvětlení společných prostor
c) kontrola spalinové cesty a komínu.
Skutečná výše nákladů pronajímatele spojených s poskytováním těchto služeb bude za jednotlivé služby pronajímatelem vyúčtována nájemci za příslušné zúčtovací období nejpozději do 30.04. roku bezprostředně následujícího po zúčtovacím období. Zúčtovacím obdobím je 12 kalendářních měsíců od 01.01 měsíce ledna do 31.12. měsíce prosince příslušného roku nájemního vztahu.
V roce 2016 je zúčtovacím obdobím období od 04.07.2016 do 31.12.2016.
V případě, že tato smlouva skončí před uplynutím příslušného zúčtovacího období, odpovídá zúčtovací období době od začátku nového zúčtovacího období až do konce nájemního vztahu. Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci za toto zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců roku bezprostředně následujícího po roce, ve kterém nájemní vztah skončil. Pronajímatel ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného vyúčtování nájemci. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od doručení vyúčtování.

5.3. Nájemce je povinen na své jméno nahlásit elektroměr a plynoměr pro měření spotřeby médií v prostoru, a to u jednotlivých dodavatelů těchto médií a je povinen s těmito dodavateli uzavřít smlouvu na dodávku. Spotřebu el. energie a plynu bude hradit nájemce dodavatelům těchto médií přímo.

VI. Další ujednání

6.1. Předmět nájmu je ve stavu standardním. Nájemce je s jeho stavem seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

6.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.

6.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.

6.5. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
f) za drobné opravy se dále považují opravy mísicích baterií, umyvadla, splachovače, WC mísy; nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

6.6. Nájemce má oznamovací povinnost potřeb oprav předmětu nájmu, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost předmět nájmu užívat pro vady, jež nebyly včas oznámeny. Nájemce je povinen údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je vázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

6.7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, které nezvýší hodnotu nemovité věci, a to na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel za splnění těchto podmínek souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou

investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.

6.8. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností vznikly na užívaných věcech, zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.

6.9. Nájemce je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění nechat si schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.10. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

6.11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

6.12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu.

6.13. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

6.14. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy a také pro veškeré další účely související podnikatelskou činností pronajímatele a pro marketingové účely.

6.15. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v předmětu nájmu.

6.16. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží (viz § 2307 občanského zákoníku).

6.17. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základy nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

7.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 04.07.2016.

7.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že si text tohoto dodatku pozorně přečetly, jeho obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že dodatek je sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

<u>Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:</u>

Na straně pronajímatele rozhodla o záměru pronájmu shora specifikovaného prostoru sloužícího k podnikání v čl. II této smlouvy Rada města Šternberka usnesením č. 1027/33 ze dne 25.04.2016. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk dne 27.04.2016 s termínem sejmutí 06.06.2016.

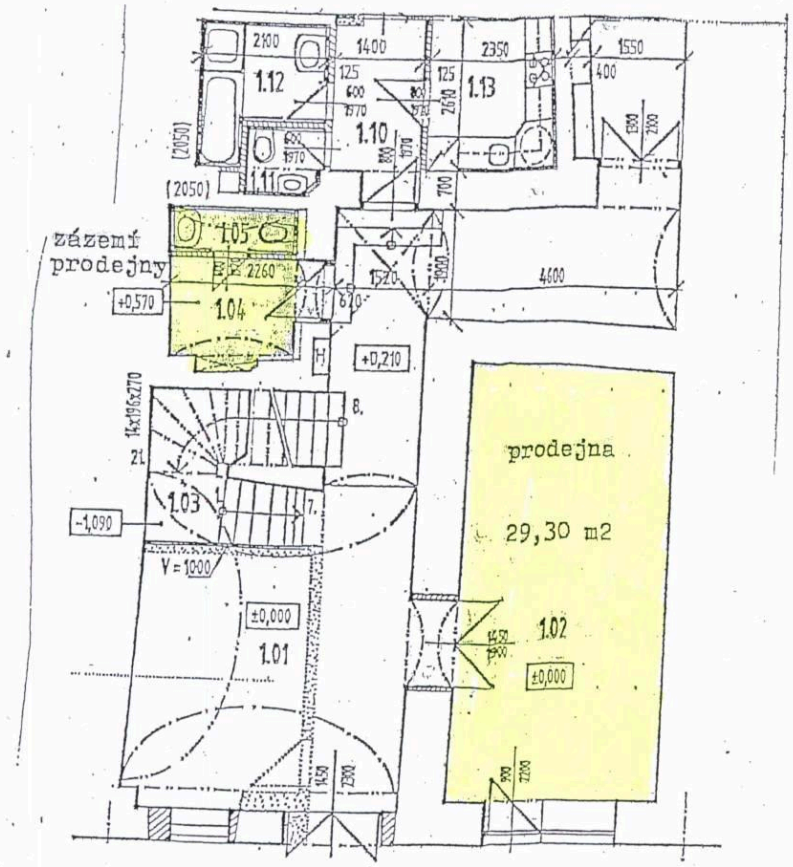
O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 1172/36 ze dne 22.06.2016. Tímto usnesením Rada města Šternberka zmocnila k podpisu této smlouvy místostarostu Michala Oborného.

Ve Šternberku dne 04.07.2016

Za pronajímatele: Za nájemce:

.....…… …….....

Situační plánek



Ve Šternberku dne 04.07.2016

Za pronajímatele: Za nájemce: