

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, (dále též jen „smlouva“)

která byla uzavřena podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „občanský zákoník“),
mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Dačice

se sídlem: Krajířova 27, 380 13 Dačice I,
IČO: 00246476, DIČ: CZ 00246476
ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat, Ing. Karel Macků, starosta města
(dále jen „pronajímatel“)

a

František Procházka, narozen XXXXXXXXXX

se sídlem: Strachovského 103, 380 01 Dačice,
podnikající na IČ: 671 47 127 – obchodní činnost,
(dále jen „nájemce“)

I. Předmět a účel nájmu

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci níže uvedený předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory pronajaté za účelem podnikání výhradně nájemci, tj. prodejna o výměře 46,53 m², sklad o výměře 10,7 m², sklad o výměře 14,4 m², kancelář o výměře 13,5 m², chodba o výměře 2,8 m² a sociální zařízení o výměře 1,5 m² situované v prvním nadzemním podlaží nemovitě věci s adresou Palackého náměstí čp. 4/I, Dačice, (dále ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“).

Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelního čísla 16, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

Účelem nájmu je podnikání nájemce – tj. prodej knih, audio a video nosičů, kalendářů a podobného sortimentu, přičemž zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.

Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné je považováno za nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.

Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí 19.474 Kč za každé kalendářní čtvrtletí.

Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ pod variabilním symbolem ~~XXXXXXXXXXXX~~, nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Dačice, vždy k patnáctému dni prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1. 4. 2019 a v dalších letech vždy od prvního dne druhého čtvrtletí daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou písemného sdělení nájemci valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby spojené s pronájmem nebytových prostor

Služby spojené s pronájmem pronajatých prostor, tj. dodávku el. energie, plynu, likvidaci domovních odpadů si nájemce zajistí na vlastní náklady a platby za odběr el. energie, plynu atd. bude hradit přímo jejich dodavatelům. Platby za dodávku vody, (vodné a stočné) bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem dle skutečného odběru změřeného na podružném vodoměru pro nájemcem pronajaté nebytové prostory umístěného u vstupu do sklepa budovy čp. 3/I.

Cena vody spotřebovaná nájemcem bude pronajímatelem nájemci vyúčtována do třiceti dnů po obdržení faktury za vodné a stočné pro budovu čp. 3/I na Palackého náměstí v Dačicích a zjištění skutečné spotřeby na podružném vodoměru.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému účelu nájmu. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor. Provede-li nájemce změnu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném

pro provedení oprav, úprav a udržování.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatých prostor nájemce. Za běžnou údržbu jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou část nemovité věci ve vlastnictví pronajímatele před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy nájemci, v záhlaví této smlouvy uvedená adresa nájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

V. Ostatní a závěrečná ustanovení

V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy má nájemce před podpisem smlouvy na účtu města Dačice uhrazenou **jistotu ve výši 19.496,- Kč**. Tato jistota je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v patnáctidenní lhůtě ode dne ukončení této smlouvy a předání vyklizených pronajatých prostor. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícím z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (pronajaté místnosti před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.

Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo objednatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **za účinnou dnem 5. 4. 2018** nebo dnem zveřejnění v registru smluv, pokud nastane později. **Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.**

Kterákoli ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s placením nájemného nebo jinými úhradami vyplývajícími z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebudou pronajaté prostory schopny sloužit účelu nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

Tato smlouva **je uzavřena ve třech vyhotoveních**, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran. Výše uvedené smluvní strany, prohlašují, že jsou způsobilé k uzavření této smlouvy a činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto smlouvu s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena dle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů.

Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jeho obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města a na webových stránkách města od 19. 3. 2018 do 3. 4. 2018.

Nájem pronajatých prostor výše uvedenému nájemci byl projednán a schválen na 105. schůzi rady města dne 4. 4. 2018 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města pod usnesením č. 2482/105/RM/2018.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne 5. 4. 2018

Pronajímatel:
za město Dačice
Ing. Karel Macků, starosta

Nájemce:
František Procházka