MMPr/SML/0316/2014

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Statutární město Přerov**
IČ 00301825
DIČ CZ00301825
se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I - Město, 750 02 Přerov
zastoupené náměstkem primátora Michalem Záchou
(dále jen **„***pronajímatel***“**)

a

**Renata Rédrová**
IČ 02578671
s místem podnikání ***
(dále jen „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu nebytového prostoru:**

## I.
## Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku p.č. 169 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 464 m$^2$ v k.ú. Přerov, jehož součástí je jiná stavba č.p. 77 (Palackého 1), příslušná k části obce Přerov I-Město,** který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **část prostor sloužících podnikání o celkové výměře 69,12 m$^2$**, která se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a která se skládá z prodejny o výměře 34,23 m$^2$, skladu o výměře 30,98 m$^2$ a WC o výměře 3,91 m$^2$ (hlavní místnosti mají výměru 34,23 m$^2$ a vedlejší místnosti mají výměru 34,89 m$^2$).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání část prostor sloužících podnikání specifikovaných v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tuto část prostor sloužících podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za její užívání nájemné dle čl. IV smlouvy.

## II.
## Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako prodejny vodoinstalačních materiálů.

## III.
## Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce**.**

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

(3) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo vypovídané strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, se nepoužije pro případ podání výpovědi dle této smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, se nepoužije pro případ skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

## IV.
## Nájemné, zálohy za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **76.664,- Kč/rok (bez DPH)** tj. 1.200,- Kč/$m^2$/rok (bez DPH) u hlavních místností a 1.020,- Kč/$m^2$/rok (bez DPH) u vedlejších místností). Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **6.389,- Kč (bez DPH)** způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem tj. náklady za vodné, stočné ve formě měsíčních záloh ve výši **160,- Kč,** náklady za odpadní vodu ve formě měsíčních záloh ve výši **58,- Kč** a náklady za využívání komína ve formě měsíčních záloh ve výši **50,- Kč**, a to způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy. Zálohy nákladů za vodné, stočné, nákladů za odpadní vodu a nákladů za využívání komína budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.

(3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli částku **6.657,- Kč/měsíc** (tj. souhrn nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a nákladů za služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy) nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0077109002.

(4) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a nákladů na služby spojené s nájmem dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

(5) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města

Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

## Článek V.
## Veřejná podpora de minimis

(1) Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že dnem účinnosti této smlouvy pronajímatel poskytne nájemci veřejnou podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15.12.2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis, zveřejněné v Úředním věstníku EU L 379/5 dne 28.12.2006, ve výši rozdílu mezi nájemným v místě a čase obvyklým, jehož výše je stanovena pro potřeby pronajímatele vnitřním předpisem č. 7/09, vydaným Radou města Přerova (Pravidla pro postup při přípravě podkladů pro rozhodování Rady města Přerova a Zastupitelstva města Přerova o majetkoprávních úkonech) a nájemným, jehož výše je stanovena v čl. IV odst. 1 této smlouvy dohodou.

(2) Výše veřejné podpory v aktuálním účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory (tj. za období od 1.1.2014 do 31.12.2014) bude činit **poměrnou část veřejné podpory ve výši 16.549,- Kč/rok** (tj. rozdíl mezi nájemným v místě a čase obvyklým, jehož výše je stanovena pro potřeby pronajímatele vnitřním předpisem č. 7/09 ve výši 93.213,- Kč/rok bez DPH (tj. 1.500,- Kč/$m^2$/rok u hlavních místností o výměře 34,23 $m^2$ a 1.200,- Kč/$m^2$/rok u vedlejších místností o výměře 34,89 $m^2$) a nájemným, jehož výše je stanovena dle této smlouvy dohodou smluvních stran ve výši 76.664,- Kč/rok bez DPH) **za dobu ode dne účinnosti této smlouvy (tj. od 1.5.2014) do 31.12.2014**.

(3) Vzhledem k tomu, že pronajímatel jako poskytovatel veřejné podpory malého rozsahu je podle ust. § 3a odst. 4 zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů, povinen do 5 pracovních dnů ode dne poskytnutí podpory zaznamenat údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu a o jejím příjemci do centrálního registru podpor malého rozsahu, smluvní strany se dohodly, že:

a) pronajímatel zaznamená údaje o poskytnuté podpoře pro stávající účetní období nájemce jako příjemce podpory do centrálního registru podpor malého rozsahu nejpozději do 9.5.2014 s tím, že nejpozději do 15.5.2014 sdělí nájemci přesnou výši podpory v aktuálním účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory (tj. za období od 1.1.2014 do 31.12.2014),

b) pronajímatel bude zaznamenávat údaje o poskytnuté podpoře pro příslušné účetní období nájemce jako příjemce podpory do centrálního registru podpor malého rozsahu nejpozději do 5 pracovních dnů od začátku příslušného kalendářního roku s tím, že pronajímatel nejpozději do 15.1. příslušného kalendářního roku sdělí nájemci přesnou výši podpory v příslušném účetním období příjemce podpory ve vztahu k datu přidělení podpory.

## VI.
## Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

(2) Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.

(3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a opravu předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, opravu topných těles, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění).

(4) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů včetně jejich kompletní výměny a rovněž případné opravy schodů.

(5) Nájemce je oprávněn na vlastní náklady zřídit mříže na okna, dveře a výklady a v případě jejich zřízení je povinen provádět na své náklady jejich opravy nebo výměnu.

(6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

(7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a za podmínek v něm stanovených.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu nebytových prostor a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu, který bude vyžadovat přerušení nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(9) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie a plynu do předmětu nájmu uzavřením smlouvy s příslušným dodavatelem služeb.

(10) Nájemce je povinen zajistit na své náklady vytápění předmětu nájmu, udržovat zdroj tepla v řádném stavu ve smyslu platných právních předpisů, zabezpečovat jeho pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu o svozu domovního odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob se společností Technické služby města Přerova, s.r.o., IČ 27841090, se sídlem Na hrázi 3165/17, Přerov I-Město, 750 02 Přerov.

(12) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a pokud škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen ohlásit neprodleně pronajímateli.

(13) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(14) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize spotřebičů, vypínačů, zásuvek, elektroinstalace, plynoinstalace a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu anebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi elektroinstalace a plynoinstalace a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.6.2014,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,

- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,

- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(15) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zabezpečovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli.

(16) Nájemce je povinen na vlastní náklady zabezpečit pravidelné revize a kontroly komína a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli.

(17) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých nebytových prostorách provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.

(18) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu než je uveden v čl. II této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(19) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(20) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu, provádět úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí.

(21) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 31.5.2014.

## VII.
## Odstoupení od smlouvy

(1) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, nákladů za služby spojené s nájmem, případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo poruší-li nájemce své povinnosti uvedené v čl. VI odst. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 21 této smlouvy.

(2) Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení smlouvy nájemci.

## VIII.
## Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

## IX.
## Závěrečná ujednání

(1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.5.2014.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

## X.
## Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 28.3. –

11.4.2014 a následným schválením uzavření nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 90. schůzi konané dne 30.4.2014 usnesením č. 3388/90/6/2014 bod 2.

V Přerově dne 30.4.2014

Michal Zácha
náměstek primátora

Renata Rédrová