

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Světlana Řihovská

IČ 65916271

se sídlem Dvořákova 907/2, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

(dále jako „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 13.8.2007, které bylo vloženo do katastru nemovitostí v řízení sp.zn. V-3068/2007-808 s právními účinky vkladu ke dni 20.8.2007, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 15381 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako vlastník jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů - **jiného nebytového prostoru č. 2611/103 o výměře 36,10 m² v bytovém domě č.p. 2610, 2611, 2612 (Klivarova 1, 3, 5), příslušném k části obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 2424/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v k.ú. Přerov.**

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je jednotka - jiný nebytový prostor č. 2611/103, který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z prodejny o výměře 21,30 m², skladu o výměře 9,10 m², chodby o výměře 2,70 m², chodby o výměře 1,60 m² a WC o výměře 1,40 m² (hlavní místnosti mají výměru 21,30 m² a vedlejší místnosti mají výměru 14,80 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání jednotku - jiný nebytový prostor č. 2611/103 uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tuto jednotku 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 denního tisku, časopisů, cukrovinek, cigaret, tabáku, tabákových výrobků, alkoholických a nealkoholických nápojů a dekorativních doplňků.

III. Doba nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce.
- (2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

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

(1) Nájemné za nájem jednotky - jiného nebytového prostoru č. 2611/103 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši, která je uvedena v evidenčním listu (výpočtovém listu) jako příloze č. 1 nájemní smlouvy, včetně nájemného za užívání zařizovacích předmětů nacházejících se v jednotce - jiném nebytovém prostoru č. 2611/103 (tj. 1 ks vodoměru na TUV, 4 ks poměrových měřidel a 4 ks termoregulačních ventilů), které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacích předmětů s tím, že pokud bude zařizovací předmět funkční i po uplynutí doby jeho předpokládané životnosti, bude nájemné za jeho užívání stanoveno pevnou paušální měsíční sazbou ve výši maximálně 10,- Kč/ks. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a je splatné v měsíčních splátkách způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. náklady za dodávku ÚT (tepla), náklady za dodávku TUV (teplé užitkové vody), náklady za vodné a stočné a náklady za odvod srážkové vody) ve formě měsíčních záloh. Výše záloh je uvedena v evidenčním listu (výpočtovém listu), který je přílohou č. 1 nájemní smlouvy a který může být v průběhu trvání nájemního vztahu upravován, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, pouze v následujících případech:

- a) v závislosti na výsledku vyúčtování služeb za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vždy k 1.6. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období, a to na základě dohody smluvních stran přijaté ve formě nového evidenčního listu, podepsaného oběma smluvními stranami, nebo
- b) budou-li pro to důvody, které vyplynou ze změn daných zvláštními právními předpisy upravujícími poskytování plnění spojených s užíváním nebytových prostorů a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, anebo z rozhodnutí cenových orgánů, a to na základě rozhodnutí pronajímatele, které pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě vystavením nového evidenčního listu, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy.

Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Zálohy budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, přičemž případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 31.7. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období. Případný nedoplatek je považován za zaplacený dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli částku v celkové výši **4.937,- Kč/měsíc** (součet nájemného ve výši **2.807,- Kč/měsíc** dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy ve výši **2.130,- Kč/měsíc**) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 2611103001, nejpozději poslední den příslušného kalendářního měsíce. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změnu výše nájemného, ke které dojde dle odst. 1 smlouvy v souvislosti s uplynutím doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po uplynutí doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů a současně mu doručit nově vystavený evidenční list, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy.

(5) Smluvní strany se dohodly, že poměrnou část nájemného ode dne účinnosti smlouvy do konce kalendářního měsíce, ve kterém smlouva nabyde účinnosti (tj. za den 30.9.2018), ve výši **131,- Kč** uhradí nájemce pronajímateli společně s nájemným za měsíc říjen 2018, a to způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy. Úhrada poměrné části nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(6) Smluvní strany prohlašují, že nájemce uhradil pronajímateli na základě nájemní smlouvy č. MMPPr-SML/1215/2018 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 28.8.2018, na jejímž základě nájemce přenechal pronajímateli do užívání na dobu určitou od 1.9.2018 do 29.9.2018 (tj. 29 dní) jednotku – jiný nebytový prostor č. 2611/103 uvedený v čl. I odst. 2 smlouvy, dne 12.9.2018 jednorázovou zálohu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. náklady za dodávku ÚT (tepla), náklady za dodávku TUV (teplé užitkové vody), náklady za vodné a stočné a náklady za odvod srážkové vody) ve výši 2.130,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že uhrazená jednorázová záloha dle předchozí věty se považuje rovněž za zálohu na služby spojené s užíváním nájmu dle této smlouvy v době ode dne účinnosti této smlouvy do konce kalendářního měsíce, ve kterém tato smlouva nabyde účinnosti (tj. za den 30.9.2018).

(7) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného a nákladů na služby spojených s užíváním předmětu nájmu včetně případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění nařízení vlády č. 434/2017 Sb.

(8) 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.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol.

(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 drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

(4) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů, případné opravy schodů a výměny čistících zón před vstupy do předmětu nájmu (rohože, škrabáky) a dodávky vč. montáže brana.

(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 drobných oprav 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.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření studené vody, 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 odvoz odpadu uzavřením smlouvy s příslušnými dodavateli těchto služeb.

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

(11) 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.

(12) 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 elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo 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,
- zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli, s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 31.10.2018,
- 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.

(13) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II 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. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

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

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

(16) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu a provádět úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí v rozsahu zpevněných ploch přímo napojujících vstupy do předmětu nájmu na chodník - místní komunikaci.

(17) 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 15.10.2018. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

VI. Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. V odst. 12 a 17 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

VII. Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného, nákladů za služby spojené s nájmem nebo úhrady za pronájem zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu, prodlení nájemce s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. V odst. 6, 7, 8, 10, 13, 14 a 15 smlouvy, ze strany nájemce, ačkoli byl nájemce na prodlení či porušení povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena 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 pronajímатeli společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímатeli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

IX. Závěrečná ujednání

(1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 30.9.2018.

(2) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s povahou originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímатel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímатel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(4) 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 jednání podmíněné zveřejněním záměru nájmu na úřední desce obce ve dnech 13.8 – 28.8.2018 a následným schválením nájmu Radou města Přerova na její 101. schůzi konané dne 20.9.2018 usnesením č. 4199/101/7/2018 bod 1.

V Přerově dne 24.9.2018

V Přerově dne 24.9.2018

Pavel Košutek
náměstek primátora

Světlana Řihovská