

Statutární město Přerov

IC: 00301825

DIČ: CZ00301825

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

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jakub Jüngling, nar. [redacted] 1983

bydliště [redacted] Přerov

(dále jako „**nájemce**“)

(dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

N á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je podle ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem budovy **jiná stavba č. p. 122**, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 34 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 786 m² v katastrálním území Přerov (**Kratochvílova 20**).

Vlastnictví pronajímatele k uvedené nemovité věci je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, katastrální území Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor sloužící podnikání o celkové výměře 63,84 m²** situovaný v přízemí budovy - **jiná stavba č. p. 122**, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p. č. 34 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 786 m² v katastrálním území Přerov (**Kratochvílova 20**). Nebytový prostor číslo 101 se skládá z hlavní místnosti - prodejny o výměře 62 m² a vedlejší místnosti o výměře 1,84 m².

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

II.

Účel nájmu

(1) Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu za účelem provozování komunitní kavárny s prodejnou vinylových desek.

- (2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že tento je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

III.

Doba nájmu

- (1) Nájem se sjednává na **dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce**.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel po dobu prvních pěti let od účinnosti této smlouvy může tuto smlouvu vypovědět pouze v souladu s ustanoveními čl. VII této smlouvy.
- (3) Výpověď s výpovědní lhůtou 3 měsíce 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.
- (4) Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do doby účinnosti smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu. Předmět nájmu se považuje za předaný, jakmile nájemce obdrží klíče a v přístupu do předmětu nájmu nebude nic bránit předání.
- (5) Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů.

IV.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a způsob jejich úhrady

- (1) Nájemné za nájem prostoru specifikovaného v čl. I. odst. 2 smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši, která je uvedena ve výměru úhrad (evidenčním listě) jako příloze č. 1 nájemní smlouvy, včetně nájemného za užívání zařizovacích předmětů nacházejících se v prostoru specifikovaném v čl. I odst. 2 smlouvy, které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacích předmětů. 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. 2 tohoto článku smlouvy.
- (2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, v měsíčních splátkách ve výši **1.507,-Kč** a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **1882611309/0800**, variabilní symbol 0122100022. Částka je považována za zaplacenou dnem jejího připsání na účet pronajímatele.
- (3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. zálohy za vodné, stočné a zálohy za odvádění srážkových vod, přibližování odpadních nádob) ve formě měsíčních záloh. Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Výše záloh je stanovena v evidenčním listě, který je přílohou č. 1 smlouvy a může být v průběhu trvání nájemního vztahu upravována, 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.
- (4) Nájemce je povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – náklady na elektrickou energii na základě samostatné smlouvy uzavřené s dodavatelem.
- (5) Vytápění pronajatého prostoru si nájemce hradí na vlastní náklady.
- (6) Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením smlouvy předložil a při podpisu smlouvy předal průkaz energetické náročnosti budovy - objektu občanské vybavenosti č. p. 122, který vypracoval Ing. Petr Suchánek, Ph.D. dne 14.08.2014.
- (7) Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním pronajatého prostoru a úhrady případných nedoplatků a přeplatků oběma smluvními stranami budou provedeny v termínech dle ust. § 2252 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Případný nedoplatek uhradí nájemce na základě vystavené faktury, na účet a pod variabilním symbolem faktury.
- Případný přeplatek pronajímatel uhradí v termínu dle tohoto odstavce na účet nájemce, jehož číslo nájemce sdělí pronajímateli nejpozději v den podpisu této smlouvy.
- (8) Nájemce je povinen bezodkladně uzavřít smlouvu o svozu odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob s Technickými službami města Přerova, s.r.o.
- (9) Nájemce je povinen zajistit si samostatně s příslušným dodavatelem úklid předmětu nájmu a v zimních měsících i prostor před pronajatým objektem.
- (10) V případě prodlení nájmu s platbou nájemného a částek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. zálohy za vodné, stočné a zálohy za odvádění srážkových vod, přibližování odpadních nádob) dle odst. 1 a násl. 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.
- (11) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena koeficientem Kmr (tj. koeficientem Rady města), který každoročně stanoví Rada města Přerova, především s ohledem na ekonomický vývoj na území města Přerova, nejpozději do 31.10. běžného roku s platností pro nadcházející kalendářní rok.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

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

- (2) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu jej na své náklady udržovat a zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.
- (3) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce a po předchozím upozornění nájemce předmět nájmu, případně je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejména v případě živelných událostí. O vstupu do předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách podá bezodkladně zprávu nájemci.
- (4) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zodpovídá pouze za rizika a škody kryté jím uzavřeným pojištěním. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která byla způsobena zaviněným porušením jeho povinností, ale i škodu způsobenou provozní činností.
- (5) Nájemce je povinen v pronajatém prostoru provádět běžnou údržbu a opravy, věcně vymezené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Smluvní strany se proto dohodly, že uvedené nařízení vlády bude pro obě smluvní strany závazné.
- (6) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí pronajatého prostoru nebo změny užívání pronajatého prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (7) Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud v souvislosti s realizací ust. čl. V. odst. 6 této smlouvy nájemcem dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, nájemce převádí takové zhodnocení pronajímateli bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu ze strany nájemce a pronajímatel toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.
- (8) 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. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí je pronajímatel.
- (9) Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru veškeré právní předpisy vztahující se k prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí.
- (10) Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu k provádění technických kontrol a odstraňovat na své náklady závady zjištěné pronajímatelem nebo příslušnými orgány státní správy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost za úhradu sankcí vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v předmětu nájmu.
- (11) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, údržby či rekonstrukce předmětu nájmu. V tomto smyslu je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

- (12) Nájemce je povinen oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy a komunálních služeb každý požár v předmětu nájmu.
- (13) Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatém prostoru 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.
- (14) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu.
- (15) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2 této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (16) Nájemce je povinen, pokud to bude nutné, zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu užívání stavby na vlastní náklady.
- (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 jednoho kalendářního měsíce od podpisu této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami. 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.
- (18) Nájemce je povinen zabezpečit na vlastní náklady pravidelné revize elektrospotřebičů, vypínačů, zásuvek, elektroinstalace 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 (do 30 dnů ode dne jejich doručení) pronajímateli.
- (19) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, na vlastní náklady 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 do 15 dnů od účinnosti této smlouvy.
- (20) Nájemce se zavazuje, že nebude nad míru přiměřenou místním poměrům podstatně omezovat nájemníky v domě a obyvatele sousedních domů hlasitou hudební produkcí šířenou na veřejné prostranství z provozovny.

VI. Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. IV odst. 8 a 9 nebo čl. V odst. 14 této 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 včetně případného nedoplatku z jejich vyúčtování, a to přestože byl nájemce pronajímatelem vyzván k jejich úhradě, anebo porušení povinností nájemce uvedených v čl. V odst. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 smlouvy.
- (3) Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje právo vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje pro nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získá převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.

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 odpovídajícím běžnému opotřebení, případně ve stavu odpovídajícím jeho zhodnocení, které nájemce realizoval v souladu s čl. V odst. 6 a 7 této smlouvy. 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 jemu 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 100,- Kč za každý den prodlení z plnění povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

IX. Závěrečná ujednání

- (1) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- (2) Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
- (4) Nájemce bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel 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), bez zbytečného odkladu po podpisu nájemní smlouvy oběma smluvními stranami.
- (6) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.11.2018.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

**X.
Doložka**

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání podmíněné předchozím zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 08.06.2018 až 09.07.2018 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 104. schůzi konané dne 18.10.2018 usnesením č. 4285/104/7/2018.

V Přerově dne 23.10.2018

V Přerově dne 23.10.2018

.....
Pavel Košutek
náměstek primátora

.....
Jakub Jüngling