

Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

**pronajímatelem : Město Vyškov, se sídlem ve Vyškově, Masarykovo nám. 1,
zastoupené Ing. Karlem Goldemundem, starostou města
IČ: 00292427
DIČ: CZ00292427
(dále jen „pronajímatel“)**

a

**nájemcem : Monika Plisková, fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákona nezapsaná v obchodním rejstříku,
sídlo: [REDAKCE]
IČ: 02067943
(dále jen „nájemce“)**

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel má ve svém vlastnictví prostory, nacházející se v objektu ve Vyškově, Husova č.p. 108, č.o. 7. Nemovitost je zapsána na LV 10001 pro k.ú. Vyškov, obec Vyškov na parc. č. 1245 a pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je v jeho výlučném vlastnictví a že ke dni podpisu této smlouvy vlastnictví nepozbyl.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory umístěné v objektu dle čl. I. této smlouvy a specifikované v článku III. této smlouvy, a to **za účelem provozování cestovní kanceláře Invia Vyškov**. Nájemce je oprávněn mít na budově označení, obvyklé návštěví, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Současně pronajímatel souhlasí se zřízením telefonního spojení pro nájemce. Náklady na zřízení telefonní přípojky hradí nájemce.

III.

Cena nájemného a služeb s nájmem spojených, způsob placení nájemného

Předmět nájmu	Plocha v m2
Prodejna	33,54
Chodba	2,15
Sklad	6,68
WC	2,04
Sklad	1,94
sklad	2,59
Sklad	4,24
Celkem	53,18

Výše nájemného za užívání prostor je stanovena smluvně a činí 101 200,- Kč (slovy: stojedentisícdvěstěkorunčeských) ročně.

Nájemné bude nájemcem uhrazeno měsíčně leden – listopad ve výši 8 433,- Kč, nájemné prosinec činí 8 437,- Kč se splatností k 5. dni v měsíci na účet pronajímatele č. [REDAKCE]

[REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Vyškov.

Nájemné listopad – prosinec 2018 činí 8 433,-Kč.

Při nezaplacení nájemného ve stanovené lhůtě je nájemce povinen uhradit pronajímateli taktéž úrok z prodlení. Úrok z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a, odst. 1, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Nezaplacení nájemného ve stanovené lhůtě opravňuje pronajímatele k podání výpovědi z této nájemní smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen pronajaté prostory v dohodnuté lhůtě vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Způsob plateb za služby s nájmem spojené:

Úhrada nákladů za dodávku vody z veřejného vodovodu bude prováděna nájemcem na základě přefakturace, kterou provede pronajímatel neodkladně po obdržení faktur od příslušného dodavatele tj. od společnosti Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s..

Vystavené faktury jsou splatné do 14 dnů ode dne doručení nájemci.

Zaplacením se pro účely Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Nezaplacení faktury má stejné účinky jako nezaplacení nájemného.

Vyúčtování a přefakturace budou nájemci zaslány na adresu Husova 108/11, 682 01 Vyškov.

Spotřeba vody odebraná nájemcem bude měřena podružným měřidlem. Odpočet výše odběru provede pronajímatel na základě doručených faktur od příslušného dodavatele.

Náklady za odběr el.energie a tepla si bude nájemce hradit sám.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou 10 let s účinností od 1. 11. 2018 do 31. 10. 2028.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (jedná se zejm. o prodlení s placením nájemného, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu a výpovědní důvody dle § 2309 občanského zákoníku). Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce může nájem vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Bude-li nájemce užívat pronajaté prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby mu tyto prostory odevzdal, ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujedнан.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Užívat předmět nájmu pouze k účelu ujednanému touto smlouvou.
2. Klíče od pronajatých i společných prostor budou nájemci předány v den podpisu smlouvy. Nájemce má právo na vlastní náklady vyměnit vložky zámků u pronajatých prostor, přičemž 1 ks. klíče od každé místnosti budou poté bez zbytečného odkladu předány pronajímateli, který zabezpečí jejich úschovu tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití. Původní vložky zámků a klíče poté nájemce taktéž neprodleně předá pronajímateli. Při skončení nájmu budou vložky zámků u pronajatých prostor ponechány a klíče předány pronajímateli.
3. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele. Umožnit pronajímateli provedení pravidelných prohlídek požárním a revizním technikem.
4. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nedávat pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Strpět kontrolu pronajatých prostor pronajímatelem.
7. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
8. Hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou pronajatých prostor je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
9. Zařízení interiérů budovat na svoje náklady s tím, že po skončení nájmu nebudou předmětem majetkového vypořádání pronajímatelem.
10. Při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory řádně vyklizené pronajímateli a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
11. Likvidaci odpadu řešit samostatnou smlouvou se společností, zajišťující tuto činnost.
12. Nedodržení ujednaných podmínek je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání pronajatých prostor.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do pronajatých prostor, ani za předměty sloužící k činnosti nájemce.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva a veškerá práva a povinnosti z ní pro smluvní strany vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby trvání nájmu taktéž dohodou smluvních stran. Strany smlouvy mohou též od smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných zákonem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá od 1. 11. 2018.
4. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran.
5. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho stvrzují tuto nájemní smlouvu svými podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 3 stejnopisy.
7. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Město Vyškov. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství.
8. Záměr pronájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 4383-08 na 83. schůzi konané dne 13. 8. 2018. Pronájem konkrétnímu nájemci byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 4510-08 na 85. schůzi konané dne 5. 9. 2018.
9. Přílohy této smlouvy tvoří mimo výše uvedené: pasport pronajatých prostor, příloha pasportu (vybavovací předměty) a předávací protokol, které budou ze strany pronajímatele předány do 1 měsíce ode dne uzavření smlouvy.

22. 10. 2018

Ve Vyškově dne

Ve Vyškově dne 18. 10. 2018

Za pronajímatele:



Ing. Karel Goldemund
starosta města

Za nájemce:



Monika Plisková

Drobné opravy prostoru, náklady spojené s běžnou údržbou prostoru

(1) Za **drobné opravy** pronajatého prostoru (dále jen „prostor“) se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele.

(2) Za drobné opravy se považují zejména 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 prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, klimatizací, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, radiátorů, elektrokotlů, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se dále za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

(6) **Náklady spojené s běžnou údržbou** prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.