

**Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 3 a násl. zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
NS 15/2010**

Město Pohořelice

se sídlem Videňská 699, 691 23 Pohořelice
reg. ČSÚ odd. Břeclav, 24.11.1990, č.j. 224/43784,
zastoupení Ing. Josefem Svobodou, starostou města
IČ 00283509, DIČ CZ00283509, plátce DPH

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

kontaktní telefon/ e-mail: [REDAKCE]

(dále jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Jaroš Zdeněk, JUDr.

se sídlem Vlhká 25, 602 00 Brno-střed
IČ 66206359

kontaktní adresa: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontaktní telefon: [REDAKCE] 18

plátce DPH ano /ne

(dále jako „nájemce“ na straně druhé)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ nebo každý samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jako „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy; doba nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 121 umístěného na pozemku p.č. 1878, to vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice (dále jako „dům“). Vlastnické právo pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov pro katastrální území Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Dům se nachází na adrese Brněnská 121, Pohořelice.
2. Součástí domu je samostatně uzamčitelný nebytový prostor o celkové ploše 8,61 m² umístěný v 1. patře domu, který se sestává z jedné kanceláře o výměře 8,61 m² (dále jako „nebytový prostor“). Návrh nebytového prostoru tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Vybavení nebytového prostoru si zajistí nájemce.

4. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.
5. Nájem se sjednává od 01.05.2010 na dobu neurčitou.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor jako kancelář. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je k tomuto účelu způsobilý.
2. Nájemce prohlašuje, že bude v nebytovém prostoru provozovat jako předmět podnikání advokátní služby na základě platného živnostenského listu.

III.

Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli po celou dobu nájmu nájemné, které je stanoveno na 700 Kč/m²/rok bez DPH. K nájemnému bude u registrovaných plátců DPH připočtena platná základní sazba DPH. Při výměře 8,61 m² činí roční nájemné 6.027 Kč bez DPH.
2. Nájemné bude placeno čtvrtletními splátkami ve výši 1.507 Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné za aktuální období vždy do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Faktura bude splatná do 15-ti pracovních dnů od vystavení dokladu. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
3. Dále bude každoročně, počínaje rokem 2013, výše nájemného bez DPH zvýšena o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájem za m²/rok po navýšení o inflaci bude zaokrouhlen matematicky na celé koruny.
4. Spolu s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci následující služby:
 - a) dodávku teplé užitkové a studené pitné vody; odvádění odpadních vod,
 - b) vytápění nebytového prostoru,
 - c) odběr elektrické energie,
 - d) osvětlení společných prostor v domě.

Nájemce si hradí sám náklady na ostatní služby spojené s nájmem. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem. Odvoz odpadu si každý nájemce sjednává sám s příslušným poskytovatelem těchto služeb.

5. Za níže stanovené služby uvedené v předchozím odstavci je povinen nájemce hradit pronajímateli úhradu, a to ve výši stanovené dle následujícího vzorce:

za službu uvedenou v odst. 4., písmenu a) bude výše úhrady určena na základě fakturace dodavatele vodného-stočného z příslušného odběrného místa – Brněnská 120, 121, Pohořelice. Tato celková spotřeba bude rozpočítána dle platné normy (zák. č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 12 (směrná čísla roční potřeby vody)), která bude stanovena na základě Vámi nahlášených počtů zaměstnanců (popř. ošetřovaných osob).

Za služby uvedené v odst. 4., písmenu b) - d) bude výše úhrady vypočtena podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru k podlahové ploše ostatních nebytových prostor v domě (podlahová plocha domu po odečtení společných prostor domu).

6. V souvislosti s poskytováním služeb se strany dohodly na placení záloh v této výši:
 - a. Zálohy na teplo ve výši 984 Kč ročně budou spolu s běžným nájemným nájemcem hrazeny čtvrtletními splátkami ve výši 246 Kč na základě platebního kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy. Platební kalendář bude vystavován na období 12-ti měsíců. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum uhrazení zálohy. Po skončení zúčtovacího období se provede vyúčtování dle faktury dodavatele tepla (za dům čp. 121) podle podlahové plochy pronajatých prostor (resp. podle vzorce uvedeného v odst. 5.).
 - b. Zálohy na elektrickou energii ve výši 600 Kč ročně bude nájemce spolu s běžným nájemným platit ve čtvrtletních splátkách ve výši 150 Kč na základě platebního kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy. Platební kalendář bude vystavován na období 12-ti měsíců. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum uhrazení zálohy. Po skončení zúčtovacího období bude provedeno vyúčtování dle skutečné spotřeby a následné doúčtování.
 - c. Platby za vodné a stočné nebudou placeny zálohově, ale podle skutečné spotřeby vody v celé budově na základě čtvrtletní fakturace pronajímatele.
 - d. Případný nedoplatek služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy byla vystavena faktura. Ve stejné lhůtě pronajímatel vrátí nájemci případný přeplatek služeb.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované spolu s nájmem nebo nedoplatku vypočteného na základě vyúčtování záloh, se strany dohodly, že je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodlení.

IV.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém smlouvenému užívání a v tomto stavu nebytový prostor udržovat. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně.
2. Pronajímatel je povinen pojistit dům. Nájemce je povinen sjednat pojistku své odpovědnosti za škody na nebytovém prostoru a domě, a to minimálně do výše 1.000.000,- Kč pojistného plnění.
3. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru.

Pro účely této smlouvy se **běžnou údržbou** pronajatého nebytového prostoru rozumí **náklady na udržování** a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** se pro účely této smlouvy považují zejména:

- 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, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě nejasností se drobnou opravou rozumí oprava, či výměna, jejichž hodnota nepřesáhne jednotlivě částku 1 000,- Kč.

Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu.

4. Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nájemce vždy ručí za bezvadnost (právní i faktickou) provedených změn. O technické zhodnocení provedené na náklady nájemce nezvyší pronajímatel hodnotu nebytového prostoru a nájemce má právo takováto zhodnocení po dobu nájmu odepisovat.
5. Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.
Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.
7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. Za ztráty v pronajatém nebytovém prostoru ručí nájemce.
8. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule na fasádě domu podléhá schválení Radou města.
9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytový prostor do podnájmu.
10. Nájemce, který není plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájemního vztahu se jím stane, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
11. Při předávání nebytového prostoru na začátku nájmu a při jeho skončení sepíše pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového

prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých.

V.

Způsoby ukončení smlouvy

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou stran jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli pro případ, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 60 dní, nájemní vztah zaniká a nájemce je povinen neprodleně předat nebytový prostor zpět pronajímateli, nebude – li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
3. Strany mohou po celou dobu trvání nájemního vztahu ukončit tuto smlouvu dohodou.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 01.05.2010.
2. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje, ani nebude vyžadovat další souhlas či schválení.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.
4. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu. Bez ohledu na jiné možnosti prokázání doručení, které umožňují právní předpisy, jakákoliv písemnost, jejíž doručení tato smlouva vyžaduje, předpokládá anebo umožňuje, bude považovaná za doručenou 10 dnem po odeslání, byla-li odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně.
5. Během trvání nájemního vztahu mohou smluvní strany tuto smlouvu doplnit či pozměnit pouze formou písemných dodatků.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

7. Tato smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
8. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.
9. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu č.j. NS /93 uzavřenou dne 21.01.1993 ve znění dodatků, která uzavřením této smlouvy zaniká.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní, či za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz svého souhlasu s textem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Nájemce souhlasí s použitím osobních údajů pro účely této nájemní smlouvy a souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

V Pohořelicích dne... [redacted]

V *Pohořelicích* dne [redacted]

