

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany:

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

sídlo: Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

zastoupené: Ing. Vlastimilem P i c k e m – starostou města

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

bank. spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2680

datová schránka: c5hb7xy

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Andrea H i m l

zapsána: v živnostenském rejstříku jako fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

sídlo: Sídliště 1110, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ: 02527588

bank. spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

datová schránka: 67yxg3r

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – pozemku stpč. 223 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 594 m², jehož součástí je stavba s číslem popisným 42. Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha–východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem.

2. V prvním nadzemním podlaží (přízemí) objektu č.p. 42 se nachází prostor sloužící podnikání označený jako č. 101 o celkové výměře 76,15 m², jehož součástí jsou tyto místnosti:
- Prodejna o výměře 40,60 m²
 - Sklad 1 o výměře 18,00 m²
 - Sklad 2 o výměře 11,00 m²
 - Chodba o výměře 4,75 m²
 - WC o výměře 1,80 m²
- Umístění prostorů je zaneseno na půdorysném plánu, jež tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Rada Města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav rozhodla na svém zasedání dne 27.09.2018 – zápis č. 197, bod 12.9. o uzavření této smlouvy, jejímž předmětem je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v odst. 2. tohoto článku této smlouvy a závazek nájemce hradit za jeho užívání sjednané nájemné, a to na základě písemné nabídky nájemce ze dne 18.09.2018 - č.j. OISMM-80763/2018.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání prostor sloužící podnikání uvedený v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně za účelem provozování svatebního salonu.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Na základě rozhodnutí rady města a po oboustranné dohodě se stanoví:
 - roční nájemné z pronajímaného předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy ve výši 102.162,84 Kč, slovy jednostodvatisícetšedesát dvé koruny české a osmdesátčtyři haléře;
 - roční zálohy na vodné a stočné 5.400 Kč;
 - roční zálohy na dodávku tepla a teplé vody 15.000 Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku formou měsíčních splátek vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tj. měsíční splátku ve výši 8.513,57 Kč, slovy osmtisícpěttřináct korun českých a padesát sedm haléřů na účet pronajímatele číslo

30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2680.

3. Nájemné za období od 15.12.2018 do 31.12.2018 je stanoveno alikvotním podílem ve výši 4.668,73 Kč, tj. slovy čtyřtisícešestsetšedesátosm korun českých a sedmdesát tři haléře a je splatné do 20.12.2018 na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2680.
4. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na vodné a stočné, na dodávku tepla a teplé vody v 1. odstavci tohoto článku vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny záloh, tj. měsíční splátku ve výši 1.700 Kč, slovy jedentisíc sedm set korun českých na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2680.
5. Zálohy na vodné a stočné, na dodávku tepla a teplé vody za období od 15.12.2018 do 31.12.2018 jsou stanoveny alikvotním podílem ve výši 932,26 Kč, tj. slovy devět set třicet dvě koruny české a dvacet šest haléřů a jsou splatné do 20.12.2018 na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem-Stará Boleslav s uvedením VS 2680.
6. Nájemné je osvobozeným plněním podle § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě, že nájemce se stane plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.
7. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména pak náklady za dodávky elektrické energie a odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady, jako např. za odvoz a likvidaci odpadu, telefonní poplatky, poplatky OSA (Ochranný svaz autorský) a Intergram (Nezávislá společnost výkonných umělců), poplatky z titulu zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, atd., spojené s užíváním předmětu nájmu, budou rovněž hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům na podkladě zvláštních smluv, které je nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
8. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude povinen hradit pronajímateli, v případě prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není doštěn nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

10. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navyšovat sjednané nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Navyšení bude provedeno k 1. dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navyšení. O tom je pronajímatel povinen nájemce informovat nejpozději do 30.04. příslušného roku. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navyšení nájemného dojde.

Článek IV.

Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností a účinností od 15.12.2018.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů ve výpovědní lhůtě třech měsíců.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě tří měsíců, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. V. této smlouvy;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v objektu, ve kterém je předmět nájmu umístěn.
4. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů ve výpovědní lhůtě šesti měsíců.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě tří měsíců z důvodu porušení povinnosti pronajímatele stanovené v čl. V. odst. 2 této smlouvy.
6. Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
7. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu předmětu nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu předmětu nájmu. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.

8. Pro případ ukončení nájmu předmětu nájmu ze strany pronajímatele smluvní strany ujednaly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli či novém nájemci předmětu nájmu úhradu náhrady za převzetí zákaznické základny.

Článek V.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup správci objektu za účelem obsluhy zařízení na výrobu tepla, jeho periodických kontrol a revizí.
6. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
7. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.
8. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenést předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.
10. Nájemce je oprávněn opatřit objekt, v němž se nachází předmět nájmu návštěvními či jinými podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.

Článek VI.

Finanční záruka

1. Nájemce zaplatí do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č. 161711698/0600 pod

VS 2680, částku ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného (dále jako „Finanční záruka“).

2. Tato Finanční záruka bude po dobu trvání nájmu podle této smlouvy sloužit jako zajištění poskytnuté nájemcem ve prospěch pronajímatele, a to pro případ neplnění jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli plynoucích z této smlouvy, a to včetně kompenzace případných škod vzniklých na předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky vůči němu (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o důvodu a výši čerpání Finanční záruky.
4. Po skončení nájmu předmětu nájmu a po splnění všech finančních závazků nájemce plynoucích ze smlouvy bude Finanční záruka bez zbytečného odkladu vrácena pronajímatelem nájemci. Výše úroků ze složené Finanční záruky je stanovena ve výši úroků poskytovaných bankou na účtu, na němž je Finanční záruka uložena, a to 0,30% p.a.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby uhrazené nájemcem pronajímateli na základě této smlouvy, budou pronajímatelem použity k úhradě závazků z této smlouvy vyplývajících, a to v následujícím pořadí:
 - i. úhrada smluvních pokut či úroků z prodlení
 - ii. úhrada služeb souvisejících s nájmem
 - iii. úhrada záloh na služby související s nájmem
 - iv. úhrada nájmu.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu. Běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše 10.000 Kč za každý jednotlivý případ. Stavební úpravy může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen schválené stavební úpravy provést na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních předpisů. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavebních úprav. Pronajímatel má po dobu provádění stavebních úprav právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhají stavební práce a ke všem podkladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce je povinen mu takovou kontrolu umožnit.

2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v předmětu nájmu provedené během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude předmět nájmu řádně a včas protokolárně předány pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku této smlouvy z důvodů na straně nájemce, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů nájemcova prodlení s řádným předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas předmět nájmu předán zpět pronajímateli z důvodů na straně nájemce, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu části objektu č.p. 42 zapsaného pro část obce Brandýs nad Labem, postavené na parcele st.p.č. 223 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 594 m² zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha–východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do předmětu nájmu, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastížen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy.

2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit opět formou doporučeného dopisu s dodejkou. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky doručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 1. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.
3. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
5. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra České republiky k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této smlouvy.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
8. Veškerá plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považují za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklá se řídí touto smlouvou.
9. Tato smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Přílohou této smlouvy je půdorysný plán jako Příloha č. 1 a písemná nabídka nájemce ze dne 18.09.2018 jako Příloha č. 2.
10. Po uzavření této smlouvy nájemce obdržel dvě vyhotovení této smlouvy a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
11. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy, ať už způsobená rozporem s právními předpisy, následnou změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoli jiných důvodů, nezakládá neplatnost celé smlouvy, ale pouze neplatnost takto postiženého ustanovení smlouvy. Pro případ neplatnosti některého z ustanovení smlouvy se smluvní strany zavazují postižené ustanovení nahradit ustanovením, které nejlépe odpovídá obsahu a účelu neplatného ustanovení.

12. Záměr nájmu nemovitosti uvedené v Čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 30.08.2018 a sejmuto dne 19.09.2018 a současně byl v téže době zveřejněn prostřednictvím internetové stránky obce způsobem umožňujícím dálkový přístup.

13. Text této smlouvy byl schválen na jednání Rady města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav konaného dne 29.11.2018 - zápis č. 005, bod 12.4.

V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne

Nájemce:

Pronajímatel:

.....
Andrea H i m l

.....
Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Ing. Vlastimil P i c e k
starosta města