

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§2302 a násl. NOZ)

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401,
zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**
jako pronajímatel na straně jedné

a

BENECENTRUM s.r.o., se sídlem Nádražní 2142, Benešov, IČO 256 49 361
zastoupená jednatelem **Ing. Lukášem Ježkem**,
jako nájemce na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník domu č. p. 1783 na Malém náměstí v Benešově, na pozemku parc. č. 84/4 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, (dále jen dům) se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání (dále jen prostor), a to o výměře 212,6 m² k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je **provozování restauračního zařízení – bar Strom** v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.
3. Nájemce v předmětu nájmu neumístí žádné hazardní herní zařízení.
4. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
5. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
6. Prostor sloužící k podnikání podle této smlouvy je v této smlouvě dále označován i jako „prostor“ nebo „věc“.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou od **24.10.2015 do 23.10.2019**.

III.

Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Benešov č. 625-14/2015/RM ze dne 26.08.2015. Záměr pronajmout výše uvedený prostor byl na úřední desce zveřejněn od 12.06.2015 do 30.06.2015.

IV.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostor uvedených v čl. II. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši: **406.066 Kč ročně**, slovy čtyři sta šest tisíc šedesát šest korun českých. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. **Nájemné bude valorizováno** od 01.01.2016 ročně o procentní index inflace, vždy k 01.01. každého roku podle oficiálně vyhlášené míry inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje o výši inflace a sdělí nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
5. Nájemce je povinen složit **jistotu ve výši 3 měsíčních plateb nájemného** při podpisu smlouvy, nejpozději však do 29.10.2015, tj. částku ve výši **101.517 Kč** na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, VS je číslo smlouvy. Jistota může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.
6. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu jistota po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. II. této smlouvy, tj. po 23.10.2019 a vyklizení prostoru vrácena do 30 dnů.
7. Nájemce je povinen doplnit jistotu na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do lhůty 1 měsíce.
8. Služby hradí nájemce na základě smluv uzavřených mezi jím a dodavateli přímo dodavatelům.

V.

Splatnost

Celkovou sumu za nájemné dle čl. IV. je nájemce povinen zaplatit na účet města Benešov č. [redacted] 1. Nájemné za období od 24.10.2015 do 31.10.2015 činí částku 8.900 Kč a nájemce je povinen ji uhradit při podpisu smlouvy, nejdéle však do 5 dnů po

podpisu smlouvy. Dále bude nájemce hradit nájemné měsíčně ve výši 33.839 Kč, vždy do 25. dne předchozího měsíce.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
 - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

4. Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, např. vodovodní baterie, zásuvky, vypínače, ...)
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- udržovat čistotu okolí pronajatých prostor, popř. chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nachází prostor, včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII. Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
6. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení při běžném užívání, nehledě na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
12. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
13. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemce užívá předmět nájmu od roku 2001 a dle vzájemné dohody s pronajímatelem provedl stavební úpravy a investice, které zvýšily hodnotu pronajatého prostoru a které mají po skončení nájmu přejít do majetku pronajímatele. S ohledem na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly, že těmito úpravami a investicemi jsou, tj. po skončení nájemní smlouvy přejdou bezúplatně do majetku města Benešov následující stavební úpravy, provedené práce a jiné činnosti a technická zhodnocení pronajatého prostoru realizovaná nájemcem:
 - projektová dokumentace ke stavebnímu povolení;
 - vyklízecí práce stávajícího stavu;
 - bourací práce;
 - rozvody vody;

- kanalizace;
 - elektroinstalace včetně rozvaděče;
 - topení;
 - nově zbudované příčky;
 - omítky včetně štuky;
 - sociální zařízení včetně kachlových obkladů;
 - malby;
 - dlažba;
 - izolační protihluková stěna.
14. Smluvní strany se dále dohodly, že se v pronajatém prostoru nacházejí zařízení, která po skončení nájmu nepřecházejí bezúplatně do majetku města Benešov podle odst. 13) a nájemce je po skončení nájmu na svůj náklad odstraní (pokud se nájemce s pronajímatelem, příp. s novým nájemcem nedohodnou jinak). Těmito zařízeními jsou:
- vzduchotechnika;
 - klimatizace;
 - vybavení kuchyně včetně odvětrání a digestoře (s výjimkou obkladů a dlažby);
 - podia pro sezení včetně zábradlí (s výjimkou zděných prvků);
 - barové pulty včetně zázemí baru;
 - taneční parket včetně vybavení diskžokeje;
 - stoly a židle, včetně barových;
15. S ohledem na ustanovení odst. 13) a 14) se ustanovení občanského zákoníku, která řeší vrácení předmětu nájmu pronajímátele a vzájemné vypořádání úprav provedených na předmětu nájmu, použijí ve vztahu k úpravám, zařízením a investicím specifikovaným v odst. 13) a 14) přiměřeně.

X.

Označení provozovny

1. Pronajímátele uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štitem nebo návěstím. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
2. Pronajímátele tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

XI.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

XII.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

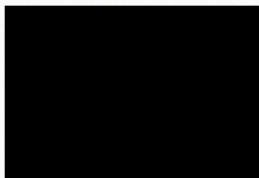
Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenou i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 548 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 22.10.2015



starosta



vyňička

Nájemce:
Ing. Lukáš Ježek
jednatel

