



SMLOUVA O NÁJMU

(uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů)

- 1) **město Rosice**, se sídlem Palackého nám. 13, 665 01 Rosice,
IČ: 002 82 481, DIČ: CZ00282481
zastoupené starostkou města Mgr. Andreou Trojanovou
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

- 2) **IMESO spol. s r.o.**, se sídlem Rosická 372, 664 17 Tetčice
IČ: 469 63 171, DIČ: CZ469 63 171
zastoupená jednatelem společnosti [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 6897
na straně druhé jako **nájemce**

(dále také samostatně „smluvní strana“ nebo společně „smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o nájmu

takto:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. St. 61/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 587 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. **45 na Palackého nám.** v Rosicích stojící na tomto pozemku. Pozemek parc. č. St. 61/1 je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov na LV č. 10001 pro katastrální území Rosice u Brna a pro obec Rosice.

II.

Předmět nájmu

Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává do užívání nájemci **podnikatelské prostory** v budově občanské vybavenosti č.p. **45 na Palackého nám.** v Rosicích se specifikací dle čl. I. této smlouvy o **celkové výměře 199 m²**. Tyto prostory sestávají z pěti místností (o výměře 120 m²) a sociálního zařízení (o výměře 20 m²), všechny místnosti umístěny v 1. nadzemním podlaží budovy a dále ze sklepních prostor (o výměře 55 m²) přístupných z 1. NP a z WC v mezipatře předmětné budovy (o výměře 4 m²). Pronajímatel shora uvedené podnikatelské prostory do svého užívání přijímá a přebírá a zavazuje se za jejich užívání platit dohodnuté nájemné a související platby.

III.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory k provozování hostinské činnosti. K jinému účelu může nájemce prostory užívat jen po předchozí dohodě s pronajímatelem učiněné ve formě dodatku k této smlouvě.

IV.

Doba nájmu a vypovězení nájmu

Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou**, a to **na dobu 15 let** s tím, že doba nájmu počíná plynout od **1. prosince 2019**.

Nájemní vztah lze ukončit v těchto případech:

- Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, pokud dojde ze strany nájemce k hrubému porušení jeho závazků stanovených v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď dle předcházející věty tohoto článku v případě, že nájemce na porušení jeho závazků stanovených v této smlouvě nejprve písemně upozorní a nájemce nesjedná nápravu v dostatečné lhůtě poskytnuté v písemné výzvě či upomínce pronajímatelem.
- Nájemce může tuto smlouvu vypovědět:
 - v tříměsíční výpovědní lhůtě, pokud dojde ze strany pronajímatele k porušení smluvních podmínek zakotvených v této smlouvě a pokud pronajímatel na základě písemného upozornění nájemce nesjedná nápravu v dostatečné lhůtě poskytnuté v písemné výzvě nájemcem,
 - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž účelu je předmět nájmu určen,
 - přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- Nájemní vztah je možné ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

V.

Nájemné a služby

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného bude činit **25.000,-Kč za jeden kalendářní měsíc**. K nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného bude každoročně upravována v souladu s Českým statistickým úřadem oficiálně vyhlášenou mírou inflace za běžný rok. Toto se provede automaticky beze změny této smlouvy na základě oznámení pronajímatele.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úhrada za činnosti spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“) bude prováděna formou měsíčních záloh:

- záloha na topení	3.000,-Kč
-záloha na vodné a stočné	5.000,-Kč

 - měsíční záloha na služby celkem 8.000,-Kč.

Úhrada za dodávky elektrické energie bude prováděna nájemcem přímo dodavateli na základě přihlášení samostatného měřidla. Rovněž náklady na provoz vzduchotechnického zařízení a na jeho údržbu budou hrazeny nájemcem.

Nájemné a zálohy na služby bude nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách na základě vystaveného daňového dokladu splatného vždy do 25. dne běžného měsíce. Platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele: XXXXXXXXXX

VI.

Vyúčtování služeb

Vyúčtování úhrad za vytápění bude prováděno pronajímatelem podle vytápěné plochy dle vyhl. č. 224/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle nákladů účtovaných provozovatelem kotelen.

Písemné vyúčtování nákladů za služby zašle pronajímatel nájemci jednou ročně po skončení zúčtovacího období na základě fakturace. Doplatky nebo přeplatky podle vyúčtovaných záloh jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování dle skutečných nákladů. Změní-li se náklady na služby nebo právní předpis určující způsob úhrad za vytápění je pronajímatel oprávněn, po předchozím písemném sdělení nájemci, upravit výši zálohy.

VII.

Závazky nájemce

1. Nájemce se zavazuje k celodennímu provozu restaurace s minimální provozní dobou 7 dní v týdnu od 11:00 do 22:00 hodin, s výjimkou dnů předem nájemcem nahlášených a pronajímatelem odsouhlasených na jednání Rady města Rosice a s výjimkou nepředvídaných situací jako jsou např. porucha, havárie či technické a provozní problémy, které nejde předem projednat.
2. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
3. Nájemce je povinen udržovat vzduchotechnické zařízení v bezvadném a funkčním stavu.
4. Nájemce zajišťuje provádění revizí veškerých zařízení v pronajímaných prostorách.
5. Nájemce se zavazuje bezodkladně informovat pronajímatele o potřebě oprav a poruchách v pronajatých prostorách, jinak odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku nedodržení této povinnosti.
6. Jakékoliv stavební úpravy v prostorách předmětu nájmu provede nájemce na vlastní náklady, přičemž stavební úpravy musí být předem odsouhlaseny pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly řádného užívání těchto prostor v souladu s touto nájemní smlouvou, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá

v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou v pronajatých prostorách.

9. Po skončení nájemního vztahu, vyplývajícího z této smlouvy, je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Nájemce je oprávněn dát se souhlasem pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

VIII.

Ostatní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť je s nimi seznámen na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a smlouvy o provedení prací a potvrzuje, že všechny pronajímané prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět pronájmu je svým uzpůsobením vhodný k provozování sjednaného účelu nájmu.
3. Oprávněný zástupce města prohlašuje, že záměr města Rosice pronajmout předmětný podnikatelský prostor byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích vyvěšením na úřední desce v době od 19.03.2019 do 15.04.2019 a podmínky této smlouvy byly schváleny Radou města Rosice dne 18.11.2019 usnesením č. RM/2019/26/12a).
4. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze formou číslovaných, písemných dodatků, uzavřených na základě dohody obou smluvních stran.

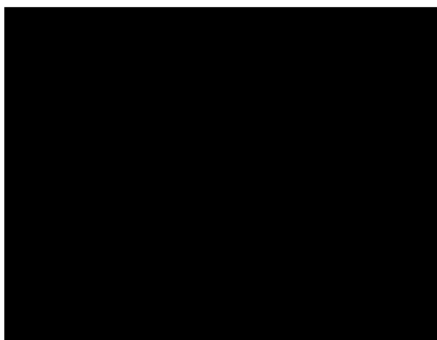
IX.

Závěrečná ustanovení

Strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že smlouva byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož se vlastnoručně podepisují.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Rosicích dne 02.12. 2019



V Rosicích dne 29.11. 2019

