

VS 25 00 101433

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**  
uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
mezi těmito stranami:

**Pronajímatel:** Vega-reální společnost s.r.o., se sídlem Dlouhá ul. 3, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 25353675, DIČ CZ25353675, bankovní spojení Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5025001889/5500, zapsáno v OR Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 14711, zastoupena jednatelem společnosti panem Antonínem Kačmarčíkem

**Nájemce:** Pekařství BOČEK Krmelín s.r.o., se sídlem Brušperská 78, 739 24 Krmelín, IČ 29457572, DIČ CZ29457572, zapsáno v OR Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 54994, zastoupena jednatelem společnosti panem Josefem Bočkem

**Za účasti ručitele:** Josef Boček, dat. nar. [redacted] bytem [redacted]

**I.**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to budovy č.p. 3127 na ulici Vojanova 1a, Moravská Ostrava, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1783, katastrální území Moravská Ostrava.

**Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího k podnikání v rozsahu 18,4 m<sup>2</sup>, včetně společných prostor, nacházejících se v I. NP, specifikovaných v příloženém plánu, který je přílohou č.1 této smlouvy, přičemž výměra podlaží nemá vliv na cenu nájmemného. Nedílnou součástí smlouvy je Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předávaných prostor, včetně vybavení a stavy měřidel. Nájemce předmět nájmu v rozsahu výše uvedeném do nájmu přijímá.**

**II.**

**Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání pro činnosti dle jeho živnostenského oprávnění. Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatých prostorách je především **prodej pečiva, cukrářského a dalšího potravinářského zboží.**

**III.**

**Doba nájmu**

**Nájem se sjednává od 9.5.2016 a smlouva se uzavírá se na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď doručena.**

V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, záloh na poskytované služby nebo jejich vyúčtováním více než třicet dní, je pronajímatel oprávněn uplatnit zkrácenou jednoměsíční výpovědní lhůtu.

Obě smluvní strany se dohodly, že pokud nebude písemnost adresovaná nájemci na poslední známou adresu vyzvednuta do tří dnů po jejím uložení na poště, má se za to, že byla doručena čtvrtým dnem po jejím uložení na poště.

Součástí ukončení nájemního vztahu je také vyklizení předmětu nájmu a jejich předání pronajímateli. Doba vyklizení je stanovena lhůtou deseti dnů ode dne, kdy skončila výpovědní lhůta, nebo ode dne doručení písemného projevu pronajímatele vyjadřujícího nárok na odstoupení od smlouvy. V době od skončení nájmu do vyklizení předmětu nájmu je nájemce pronajímateli povinen platit za další užívání prostor částku 300,- Kč za každý den užívání. Po lhůtě určené k vyklizení a nesplnění povinnosti užívané prostory vyklidit se má za to, pro účely této smlouvy, že nájemce užívá tyto prostory bez právního důvodu a pronajímatel má právo bez další odpovědnosti za případnou další škodu vyklidit prostory sám na náklady nájemce a nevyklizené věci umístit na jakékoli místo, které uzná za vhodné. Nájemce tímto k vyklizení prostor zplnomocňuje pronajímatele.

#### IV.

#### Výše a splatnost nájemného a služeb

**Nájemné** za pronajaté prostory se sjednává dohodou a činí **4.000,-Kč měsíčně + DPH** ve výši stanovené zákonem.

Nájemce uhradí **nájemné za období od 9.5.2016 do 31.5.2016** do pěti dnů od podpisu smlouvy. Nájemné za každý další kalendářní měsíc je povinen nájemce hradit k 1. dni běžného měsíce.

Na zajištění dlužného nájemného a případných škod, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, ročního zúčtování za služby, které bude provedeno vždy k 15.1. následujícího roku a jiných závazků v souvislosti s nájmem, sjednávají účastníci závazek nájemce poskytnout jistotu – **kauci** ve výši **4.900,- Kč**, kterou se nájemce zavazuje zaplatit do pěti dnů od podpisu smlouvy. Nájemní smlouva nabývá účinnosti zaplacením této kauce. Kauce bude vrácena zpět nájemci, bez zbytečného odkladu, po ukončení nájmu a do 30 dnů po provedení ročního zúčtování za služby k 15.1. následujícího roku.

Pronajímatel je oprávněn upravovat počínaje 1. lednem 2017 za každý rok nájemné o částku odpovídající oficiálnímu indexu růstu cen (inlace) vyhlášenému Českým statistickým úřadem, či jiným úřadem, který by jej měl v budoucnu nahradit.

Nedoplatek nájemného vzniklý zvýšením o míru inflace je nájemce povinen zaplatit pronajímateli spolu s platbou nejbližšího splatného nájemného.

Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohové platby za služby související s nájemním vztahem, a to:

- platby za elektrickou energii - samostatné měření
- platby za topení v rozsahu odpovídajícím poměru jím užívané plochy k rozloze celého

- objektu, která je ponížena o plochu 102,36m<sup>2</sup> (vegetariánská restaurace)
- platby za vodné a stočné v rozsahu odpovídajícím poměru jím užívané plochy k rozloze celého objektu
- platby za osvětlení společných prostor poměrem pronajaté plochy k rozloze celého objektu
- platby za úklid přilehlých prostor

Nájemce uhradí pronajímateli **zálohy na veškeré služby** poskytované v souvislosti s nájmem, a to ve výši **1.800,- Kč měsíčně**, vždy se splátkou nájemného.

V případě, že dojde k prokazatelnému nárůstu cen energií, medií a služeb, nebo ke zvýšení spotřeby nájemcem, je pronajímatel oprávněn upravit jednostranným písemným sdělením výši měsíční zálohy a nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy v dalším období platit. Zúčtování úhrady (se započtením záloh) za služby se uskuteční do 15. dnů po zúčtování provedeném jednotlivými dodavateli za uplynulý kalendářní rok, na základě podkladů pronajímatele, v souladu s platnými předpisy.

Splnění povinnosti úhrady nájemného a služeb je dáno připsáním na účet pronajímatele u **Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5025001889/5500.**

Pro případ porušení právní povinnosti – včasné úhrady závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Vystavení duplikátu faktury je zpoplatněno částkou 100,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem. Vypracování nové smlouvy nebo dodatku z podnětu nájemníka je zpoplatněno částkou 1000,- Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v dobrém stavu tak, aby vyhovovaly požárním, bezpečnostním, hygienickým a jiným právním předpisům, včetně provádění revizí. Dále je nájemce povinen provádět příslušná školení vztahující se k těmto předpisům a jako podnikatel podnikající v předmětu nájmu nese odpovědnost za porušení těchto předpisů vůči příslušným státním orgánům. Uzavření provozovny ze strany státních orgánů v důsledku porušení těchto předpisů podnikatelem není důvodem k neplacení nájemného a není ani důvodem k dání výpovědi ze strany nájemce podle § 2308 odst. 1, písm. a) zákona č. 89/2012 občanského zákoníku v platném znění, neboť tato porušení nejsou ztrátou způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl pronajatý prostor pronajat. Po ukončení platnosti této smlouvy je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory pronajímateli v původním stavu dle předávacího protokolu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, čisté, uklizené, bez polepů, reklamy, a to pod sankcí měsíčního nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak a uplatnění této sankce nezbavuje pronajímatele nároku na požadavek úhrady po nájemci, z takto vzniklé škody. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu využívat k nezákonným nepovoleným činnostem.

Pronajímatel není zodpovědný za dočasné přerušení dodávky vody, elektrické energie, za poruchy telekomunikací a kanalizace, eventuálně za události způsobené vyšší mocí.

Nájemce se zavazuje hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami pronajatých prostorů, a pro věcné vymezení drobných oprav a údržby účastníci sjednávají režim podle vládního nařízení č. 258/1995 Sb. s tím, že finanční limit

stanovený pro výši nákladů se z tohoto vládního nařízení nepoužije. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu nikoliv běžných oprav ve lhůtě bez zbytečného odkladu a umožnit mu jejich provedení, i kdyby měl být přerušen provoz v prostoru sloužícího k podnikání, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné, zejména stavební úpravy pronajatých prostor. Veškeré úpravy, ať již se stanou součástí pronajatých prostorů či nikoliv, je povinen hradit nájemce a pronajímatel není povinen nájemci tyto náklady hradit.

S ohledem na to, že objekt č.p. 3127 je umístěn v památkové zóně bude při všech případných úpravách, včetně reklamy, dbáno na jednotné architektonické pojetí celé nemovitosti.

Vznikne-li na straně pronajímatele odůvodněná potřeba rekonstrukce, modernizace nebo jiných stavebních zásahů do pronajatých prostorů, lze tyto činnosti provést i bez souhlasu nájemce. Tyto činnosti budou provedeny i za cenu přerušení obchodní činnosti nájemce a pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na ušlém zisku.

Součástí pronájmu je i pronájem skleněných výplní výloh a v případě, že tato bude poškozena, nájemce se zavazuje ji na své náklady opravit (vyměnit).

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění vnitřního zařízení a prostorů samotných. Uzavřená pojistná smlouva se musí vztahovat i na pojištění odpovědnosti za škodu, která může vzniknout na pronajatých prostorách v souvislosti s podnikatelskou a jinou činností nájemce a jeho zaměstnanců. Nájemce z titulu objektivní odpovědnosti je povinen uhradit pronajímateli všechny škody, ke kterým dojde v pronajatých prostorách v důsledku jeho provozní činnosti. Náhrada škody přísluší i ostatním uživatelům (nájemcům) prostor domu č.p. 3127.

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostorů v nájmu za účelem jejich prohlídky jen za přítomnosti osoby pověřené nájemcem, a to během obvyklé pracovní doby, po předchozím oznámení.

Pronajímatel může do pronajatých prostorů vstoupit bez přítomnosti pověřených osob nájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii či jiné obdobné neodkladné události. O této události bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami. Za tímto účelem předá nájemce pronajímateli zapečetěné klíče od prostor, které budou uloženy u pronajímatele.

Nájemce je povinen zpřístupnit v řádné pracovní době kontrolním orgánům a orgánům státní správy prostory ke kontrole.

Nájemce je oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

Ve smyslu ustanovení § 2018 zák. č. 89/2012 Sb. ručitel jako fyzická osoba prohlašuje, že uspokojí všechny závazky nájemce z nájemní smlouvy. Pronajímatel v postavení věřitele toto ručení od ručitele přijímá.

Spory, které vzniknou z titulu nájmu prostoru sloužícího k podnikání, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemných jednáních, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení příslušnému soudu.

Ke vzniku smlouvy je nutná dohoda o celém jejím obsahu. Změnit smlouvu je možné jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.

Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.

V Ostravě dne 9.5.2016



Pronajímatel



Nájemce



Ručitel

