

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

kteřou uzavírají níže uvedené smluvní strany

1. **Město Uherské Hradiště**, se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 19, PSČ 686 01, IČ 00291471, DIČ CZ00291471, zastoupené na základě Příkazní smlouvy ze dne 9.12.2019 společností EDUHA, s.r.o., IČ 27680657, DIČ CZ27680657, zapsanou v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 51592, se sídlem Uherské Hradiště, Studentské náměstí 1535, PSČ 686 01, zastoupenou jednatelem Ing. Liborem Karáskem, jako pronajímatel, dále jen pronajímatel
 - a
 2. **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Praha - Jinonice, PSČ 158 00, IČ 440 12 373, DIČ CZ 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379, zastoupená Jesperem Grønnegaardem Lauridsenem, jednatelem, a Lucianem Viláuem, jednatelem jako nájemce, dále jen nájemce

takto:

I. Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Uherské Hradiště a v k.ú. Uherské Hradiště a to pozemku st. p. č. 2212, kdy součástí tohoto pozemku je budova čp. 1156, nacházející se v Uherském Hradišti, ulice Štěpnická. Smluvní strany se dohodly, že budovu citovanou v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budova.

V budově se nachází v I. NP prostory sloužící podnikání č.1.02 o výměře 513,89 m², č.1.03 o výměře 3,44 m², č.1.21 a č. 1.22 o celkové výměře 8,30 m², č. 1.24 o výměře 12,54 m², č.1.31 a č.1.32 o celkové výměře 8,99 m², č. 1.46 o výměře 164,11 m², č.1.48, č. 1.49 a č. 1.50 o celkové výměře 11,44 m², č.1.53 o výměře 3,77 m², č.1.56 o výměře 7,36 m², č. 1.57 o výměře 2,69 m², č. 1.58 o výměře 2,69 m², č. 1.77 o výměře 35,23 m², č. 1.84 o výměře 1,82 m², č. 1.89 m² 35,23 m² a č. 1.94 o výměře 32,45 m², vše o celkové výměře 843,95 m², které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy Smluvní strany se dohodly, že prostory sloužící podnikání citované v první větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako prostory sloužící podnikání.

Nájem prostor sloužících podnikání byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uh. Hradiště č. 344/23/RM/2019/Veřejný ze dne 26.9.2019 a záměr na nájem prostor sloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 8.8.2019 do 26.8.2019.

Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání osobní prohlídkou a že prostory sloužící podnikání jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel před podpisem této smlouvy nájemci nejprve předložil a následně předal originál průkazu energetické náročnosti k budově.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání a nájemce prostory sloužící podnikání do nájmu přijímá.

Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH.

II.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u**, od 1. 10. 2020.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání k účelu jeho předmětu činnosti s tím, že prostory sloužící podnikání budou užívány v souladu s jejich stavebně technickým určením, tj. za účelem provozování prodejny s převahou nabídky potravin. Oprávnění k předmětu činnosti prokazuje nájemce listinou, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.

Nájemné

Výše nájemného za nájem prostor sloužících podnikání za kalendářní rok byla stanovena dohodou smluvních stran na částku **1.382.388,- Kč** + aktuální sazba DPH, mimo období od 1.10.2020 do 31.12.2020 kdy nájemné za celé toto období činí 345.597,- Kč + aktuální sazba DPH.

Nájemné ve výši **115.199,- Kč** + **aktuální sazba DPH** za **kalendářní měsíc**, je splatné na účet č.ú. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, **v.s. 8260000300**, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí nájemné. První splátkový kalendář (daňový doklad)

bude pronajímatelem vystaven a nájemci zaslán nejpozději ke dni zahájení nájmu dle této smlouvy a v následujících letech budou ze strany pronajímatele zasílány nájemci aktuální splátkové kalendáře.

Usnesením Rady města č. 506/33/RM/2020/Veřejný, ze dne 24.2.2020, Rada města schválila prominutí úhrady kauce ve výši tříměsíčního nájemného ve smyslu smlouvy schválené usnesením Rady města č. 344/23/RM/2019/Veřejný ze dne 26.9.2019, na základě odůvodněné žádosti nájemce.

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání, včetně jejich dodatků, upravovat dle dále uvedených ustanovení a v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji inflace spotřebitelských cen (dále jen inflační zvýšení nájemného) takto:

Zajištění hodnoty nájemného formou inflačního zvýšení nájemného nabývá účinnosti dnem 1.7. následujícího kalendářního roku po uzavření této smlouvy a pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce od 1.7. daného kalendářního roku zvýšit nájemné formou inflačního zvýšení nájemného níže uvedeným způsobem. Výchozím základem pro výpočet výše inflačního zvýšení nájemného bude indexová hodnota inflace stanovená pro předchozí kalendářní rok. Inflace bude zohledněna při stanovení inflačního zvýšení nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o 100%ních bodů ze zjištěné míry inflace. Nově vypočtená hodnota nájemného (zvýšeného o inflační zvýšení nájemného) bude vzata za základ pro výpočet inflačního zvýšení nájemného v následujícím kalendářním roce.

V.

Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel pro nájemce zabezpečí řádné plnění těchto služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno:

1. dodávku studené vody a stočné
2. odvod srážkové vody
3. dodávku tepla a teplé užitkové vody

Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zabezpečí plnění dalších služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno. Pronajímatel se zavazuje k tomuto účelu poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.

Smluvní strany se dohodly na způsobu určení výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání tak, že tento způsob je uveden v příloze č. 3 této smlouvy.

Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno, jsou splatné zálohově na účet č. 530028-1543078319/0800 nebo na jiný účet, který

pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, v.s. **8260000300** vždy za **kalendářní měsíc** ve výši **15.000,- Kč**, + aktuální sazba DPH, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí zálohy.

Vyúčtování úhrad za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno, je pronajímatel povinen provést 1x za rok nejpozději do 30.6. bezprostředně následujícího kalendářního roku a případný přeplatek nebo nedoplatek je splatný vždy do 30 dnů ode dne oznámení vyúčtování nájemci pronajímatelem.

VI.

Podmínky plnění

Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Ustanovení uvedené v předchozí větě se netýká určených částí prostor sloužících podnikání, které budou dány do podnájmu třetím osobám po dobu nepřesahující po sobě následujících pěti kalendářních dnů za účelem propagace jejich výrobků a služeb, která však nesmí být v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí obsahovat jakoukoliv diskriminaci z důvodu rasy, pohlaví nebo národnosti nebo napadat náboženské nebo národnostní cítění, ohrožovat obecně nepřijatelným způsobem mravnost, snižovat lidskou důstojnost, obsahovat prvky pornografie, násilí nebo prvky využívající motivu strachu. Pronajímatel uděluje podpisem této smlouvy nájemci souhlas s přenecháním části prostor sloužících podnikání do podnájmu třetím osobám podle předchozí věty.

Nájemce je povinen užívat prostory sloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním citované povinnosti vznikla.

Pronajímatel je povinen udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat prostory sloužící podnikání ve smyslu ustanovení zákona o požární ochraně, dodržovat obecně závazné hygienické předpisy a dodržovat zákon o odpadech.

Drobné opravy v prostorách sloužících podnikání související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pro vymezení pojmů drobné opravy a běžná údržba se přiměřeně použije nařízení vlády číslo 308/2015 Sb. v platném znění.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostor sloužících podnikání, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce a marném uplynutí přiměřené dodatečné lhůty k provedení opravy nájemcem na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu odůvodněně vynaložených nákladů v obvyklé výši.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil v budově sám nebo ti, kdo s ním prostory sloužící podnikání užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce a marném uplynutí přiměřené dodatečné lhůty k provedení opravy nájemcem závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu odůvodněně vynaložených nákladů v obvyklé výši.

Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do prostor sloužících podnikání.

Nájemce bere na vědomí, že je povinen při použití reklamy postupovat v souladu s v daném období aktuálně platnými Pokyny pro umíst'ování reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Uherské Hradiště a jejího ochranného pásma, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Uherské Hradiště a jsou uveřejněny na webové stránce města Uherské Hradiště.

VII. Ukončení nájmu

Nájem končí zejména:

1. Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.
2. Výpovědí, přičemž smluvní strany pro případ dání výpovědi bez uvedení výpovědního důvodu i pro případ dání výpovědi s uvedením výpovědního důvodu sjednávají šestiměsíční výpovědní dobu, přičemž smlouvu je možné takto vypovědět nejdříve dne 1.10.2022.
3. Odstoupením od smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku nebo v této smlouvě.

Nájemce odevzdá prostory sloužící podnikání pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostory sloužící podnikání jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostor sloužících podnikání a v jejich užívání.

Nájemce odevzdá prostory sloužící podnikání celé vymalovány na bílo a ve stavu v jakém byly v době, kdy tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce při skončení nájmu uvede prostory sloužící podnikání do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

Nájemce odstraní v prostorách sloužících podnikání změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostor sloužících podnikání zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor sloužících podnikání, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Při odevzdání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor sloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

VIII. Obecná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že nedojde k předání předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem z důvodu, že předmětné prostory jsou užívány nájemcem na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 12.12.2008 ve znění dodatků č. 1, č. 2 a č. 3, resp. že předmětné prostory se k okamžiku zahájení nájmu dle této smlouvy budou považovat za předané.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy, včetně jejích dodatků, pronajímatel má právo zpřístupnit vstup nájemci do prostor sloužících podnikání. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze za účelem vyklizení prostor sloužících podnikání.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud po ukončení této smlouvy nebudou prostory sloužící podnikání vyklizeny nájemcem do 5-ti dnů, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci počínaje 6. dnem nevyklizení prostor zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.

Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními občanského zákoníku.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdržel dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou stran písemnými číslovanými dodatky.

V Praze dne 22.6.2020

V Uherském Hradišti, dne 2.6.2020

.....
nájemce

.....
pronajímatel