

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená v souladu s § 2302, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Smluvní strany:

Město Boskovice

Sídlo: Masarykovo nám. 4/2, 680 18 Boskovice
IČO: 00279978
DIČ: CZ00279978
Zastoupené: Ing. Jaroslavem Dohnálkem, starostou
Bank.spojení: č.ú. [REDACTED]
ID dat. schránky: qmkbq7h

(dále jen „Pronajímatel“)

a

HRUŠKA, spol. s r.o.

Sídlo: Na Hrázi 3228/2, 723 05 Ostrava - Martinov
IČO: 19014325
DIČ: CZ19014325
vedená u KOS v Ostravě, oddíl C, vložka 801
Zastoupená: Ing. Janou Škrabalovou, jednatelkou
Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 29 na Masarykově nám., č.o. 28 v Boskovicích, postavené na pozemku p. č. 91/1 a pozemků p.č. 91/1 a p.č. 91/2, vše zapsáno na LV 10001 pro obec a k. ú. Boskovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v budově uvedené v čl. II., bod 1. této smlouvy, a to 1. nadzemního podlaží, které je zkolaudováno a užíváno jako prodejna potravin o výměře 226,7 m², včetně skladů o výměře 163,9 m² a přístavků ve dvorní části objektu, které slouží jako sklady o výměře 25,0 m², dále část suterénu o výměře 13,5 m², ve které jsou umístěna technologická zařízení prodejny a dále komunikaci na p.č. 91/2 o výměře 188 m², kterou bude nájemce užívat spolu s ostatními oprávněnými uživateli za účelem zásobování a příjezdu k pronajatým nemovitostem.
3. Smluvní strany se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů,

na této nájemní smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

III.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání prostoru sloužícího podnikání specifikovaného v čl. II. této smlouvy k provozování prodejny potravin a ostatního zboží, což pronajímatel dokládá kolaudačním rozhodnutím, kterým majitel prokazuje způsobilost prostoru sloužícího podnikání k provozování ke sjednanému účelu.
2. Prostor sloužící podnikání bude využíván k činnosti prodejna potravin - prodej potravin, drogerie a doplňkového zboží.
3. Předmět podnikání nájemce provozovaný v prostoru sloužícím podnikání je:
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
 - Řeznictví a uzenářství
 - Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
 - Pekařství, cukrářství
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostor sloužící podnikání je podle svého stavebně technického určení určen pro účel nájmu dle ustanovení čl. III. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.
Pronajímatel se zavazuje dodržet charakter nemovitosti a prostory v ní způsobilé k využití prostoru sloužícího podnikání ke sjednanému účelu a dle stavebně technického určení jednotlivých prostor, v souladu s aktuálním stavem právních předpisů po celou dobu trvání nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě 3 pracovních dnů informovat nájemce o každé změně identifikačních údajů pronajímatele, identifikačních údajů prostoru sloužícího podnikání a identifikačních údajů nemovitosti, ve které je prostor sloužící podnikání umístěn (zejména o každé změně názvu ulice, čísla popisného, čísla orientačního, čísla parcelního, apod.). Pronajímatel si je vědom, že absence znalosti aktuálních údajů může nájemci způsobit škodu, když nájemce může být sankcionován ze strany orgánů státní správy a samosprávy, případně dalších subjektů.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne **01.03.2021**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu za trvání smluvního vztahu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to na podkladě písemné výpovědi doručené druhé ze smluvních stran.
3. Výpovědní doba je šest měsíců, a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně.



4. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory řádně a včas, nejpozději do 10 dnů po skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud mezi stranami nebylo v průběhu trvání nájmu dohodnuto jinak. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol.
6. Pro případ, že by nájemce ve stanovené lhůtě po skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele, a to ve výši obvyklé poměrům v daném místě a čase, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.

V.

Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a způsob jejich úhrady

1. Cena nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí částku **516 000,00 Kč rok** (jedná se o osvobozené plnění).
2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájmu. Jednotlivé splátky nájemného v částce **43 000,00 Kč** (jedná se o osvobozené plnění) jsou splatné vždy do **25. dne** příslušného měsíce, za nějž nájemné náleží. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. [REDACTED], VS **1543000141**.
3. Nájemné bude zvyšováno každoročně pro následující rok o míru inflace tak, jak bude vyhlášena ČSÚ za předchozí kalendářní rok. První zvýšení proběhne v roce 2022. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem nejpozději 1 měsíc po vyhlášení míry inflace.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že náklady na opravy dle čl. VI., odst. 7 této smlouvy uhradí pronajímatel nájemci započtením na nájemném.
6. Nájemce se zavazuje hradit samostatně a na svůj účet náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor mimo dodávku vody. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30. 4. následujícího roku provést vyúčtování skutečně spotřebované vody dle odpočtového vodoměru a nájemce se zavazuje náklady na spotřebovanou vodu zaplatit na základě faktury vystavené pronajímatelem. V případě, že nastane skutečnost, na kterou nebude mít pronajímatel vliv a která bude mít za následek opoždění doručení vyúčtování, zavazuje se o tom pronajímatel informovat bezodkladně nájemce. V případě takového pozdního doručení vyúčtování nezaniká nájemci povinnost zaplatit náklady na spotřebu vody.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu řádně a za níže stanovených podmínek.
2. Pronajímané prostory se nachází v Městské památkové zóně Boskovice. Označení provozovny musí být v souladu s platnými právními předpisy na úseku státní památkové péče a jeho podoba musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případně vzniklou škodu (zejména uložení sankcí ze strany správních orgánů).
3. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, jež by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, pakliže toto nebude neúměrně narušovat činnost, pro kterou jsou prostory pronajaty, což se nájemce zavazuje strpět.
5. Nájemce se zavazuje hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Smluvní strany se dohodly, že při posouzení drobné opravy a údržby budou vycházet z platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
6. Realizace oprav většího rozsahu nebo investičního charakteru prováděných nájemcem bude v jednotlivých případech upravena písemnou dohodou obou stran. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny stavební či dispozičního charakteru v pronajatém prostoru sloužícím podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Povolené úpravy provádí odborně a odpovídá za škody, které nepovolenými nebo neodborně provedenými úpravami vzniknou na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
7. Opravy zařízení nutné pro provozování prodejny provede nájemce vlastním nákladem. Před jejich zahájením nájemce předloží rozsah prací včetně položkového rozpočtu k odsouhlasení pronajímateli.
Na základě faktury za provedené opravy vystavené nájemcem, jejíž přílohou budou faktury od dodavatele oprav, dojde k úpravě nájemného dle čl. V., odst. 5 této smlouvy..
8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby se předcházelo vzniku škod, zejména zajišťuje plnění úkolů požární ochrany ve všech svých činnostech a všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů, zajišťuje pravidelné revize, kontroly, měření a ostatní úkony na technických zařízeních a zavazuje se instalovat v pronajatých nemovitostech pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
Revizní zprávy se nájemce zavazuje předkládat pronajímateli ke kontrole.
9. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy, vůči pronajímateli a třetím osobám.

VII.

Doložka dle § 39 a 41 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Záměr pronájmu nebytových prostor byl po zákonem stanovenou dobu zveřejněn na úřední desce městského úřadu a uzavření smlouvy včetně jejího znění bylo schváleno na 44. schůzi Rady města Boskovice konané dne 15.12.2020, usnesení č. 32.5.

VIII.

Závěrečná ujednání

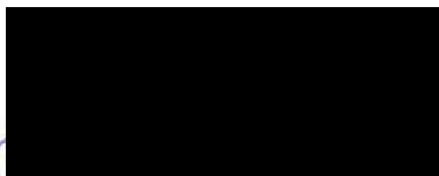
1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden.
2. Vzájemné vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Změny v obsahu smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným ve smlouvě.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Obě strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.

V Boskovicích dne **06. 01. 2021**

V Ostravě dne **18.12.2020**

za pronajímatele:

za nájemce:



Ing. Jaroslav Dohnálek
starosta města



Ing. Jana Škrabalová
jednatelka

HRUŠKA, spol. s r.o.
Na Hrázi 3228/2
723 05 Ostrava - Martinov
IČ 19014325 DIČ CZ19014325
tel: 572 81 13 32

