

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: [REDACTED]
ID dat. schránky: qmkbq7h

(dále jen „Pronajímátel“)

a

Michaela Musilová, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Sídlo: [REDACTED] Boskovice
IČO: 04566190
DIČ: CZ9358044025
Bankovní spojení:

(dále jen „Nájemce“)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímátel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - domu č.p. 107, č.o. 15 na ul. Kpt. Jaroše v Boskovicích - postavené na pozemku p. č. 164 a tohoto zastavěného pozemku p.č. 164, vše zapsáno pro obec a k.ú. Boskovice na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.
2. Pronajímátel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v uvedené nemovitosti.
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. Předmětem této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v přízemí nemovitosti uvedené v čl. II., bod 1. o celkové výměře 248,02 m². Jedná se o prostor prodejny o výměře 186,86 m², sklady o výměře 27,03 m², kancelář o výměře 13,40 m² a chodby, šatny, soc. zařízení a umývárny o výměře 20,73 m². Prostory se nacházejí v I. podlaží v pravé části budovy (při pohledu čelem k objektu). Prostory mají dva samostatné vchody z ul. Kpt. Jaroše a od ostatních prostor jsou odděleny uzamykatelnými dveřmi z chodby objektu.

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem provozování podnikatelské činnosti jako cukrárnu Sladké mámení.
3. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání do podnájmu třetím osobám jen s písemným souhlasem pronajímatele.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne **01.02.2021**.
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 **270 326,40 Kč + DPH/rok**.
2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájmu. Jednotlivé splátky nájemného v částce **22 527,20 Kč + DPH** 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. [REDAKCE] **VS 1144000016**. Smluvní strany se dohodly, že na každý rok nájmu bude mezi nimi vyhotoven jako daňový doklad splátkový kalendář potvrzený oběma smluvními stranami.
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 0,5% 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. Pro případ prodlení nájemce s úhradami nájemného více jak 15 dnů se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn kdykoliv za trvání nájemního vztahu tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
6. Nájemce se zavazuje hradit samostatně a na svůj účet náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, a to dodávku el. energie, plynu, vody a likvidaci odpadu.

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. V případě, že nájemce bude instalovat venkovní označení provozovny, je oprávněn tak učinit až po předchozím souhlasu pronajímatele, který má právo se vyjádřit k jeho provedení a způsobu instalace. Toto označení musí být v souladu s platnými právními předpisy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případně vzniklou škodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že před provedením případných stavebních úprav prostor bude pronajímateli předložen jejich popis k odsouhlasení. Pokud nebude ze strany pronajímatele námitek k navrženým úpravám, vydá nájemci písemný souhlas s provedením těchto úprav, které provede nájemce vlastním nákladem.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu poté, co zjistí potřebu provedení oprav většího rozsahu, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav a jejich provedení je povinností pronajímatele, oznámit toto pronajímateli. Po jejich oznámení, nejpozději do 3 dnů, bude mezi stranami dohodnut způsob a termín jejich provedení. Nesplní-li nájemce včas tuto svoji oznamovací povinnost nebo neumožní-li pronajímateli provedení těchto oprav, nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti. Provedení nutných stavebních a jiných úprav pronajatých prostor, příp. jejich údržbu většího rozsahu oznámí pronajímatel nájemce nejméně 3 dny předem a zavazuje se je provádět tak, aby nájemce co nejméně omezovaly při jeho činnosti a užívání prostor.

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.
10. Nájemce bude na vlastní náklad a ve vzájemné součinnosti s ostatními uživateli nebytových prostor v nemovitosti udržovat přístupovou komunikaci za provozovnou a přebírá tak po dobu trvání nájmu za vlastníka tuto povinnost (zimní posyp a úklid sněhu).

VII.

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

Uzavření smlouvy včetně jejího znění bylo schváleno na 45. schůzi Rady města Boskovice konané dne 19.01.2021, usnesení č. 23.3.

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 26-01-2021

za pronajímatele:

V Boskovicích dne 27-01-2021

za nájemce:

Ing. Jaroslav Dohnálek
starosta města

Michaela Musilová