

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

2. **BA&CON pack s.r.o., Na Nivách 653, Uherské Hradiště, Mařatice, PSČ 686 05**, IČ 293 15 166, DIČ CZ29315166, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 73699, zastoupená Martinem Lasovským - jednatelem společnosti, 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. 182 a st. p. č. 183, kdy součástí tohoto pozemku je budova čp. **157/158**, nacházející se v Uherském Hradišti, Masarykově náměstí. Smluvní strany se dohodly, že budovu citovanou v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budova.

V budově v I. nadzemním podlaží se nachází prostory sloužící podnikání č.1.60 o výměře 29,19 m², č.1.61 o výměře 2,30 m², č.1.62 o výměře 2,60 m², č.1.63 o výměře 4,08 m², č. 1.64 o výměře 2,71 m², č. 1.65 o výměře 1,52 m² a č. 1.66 o výměře 17,59 m², vše o celkové výměře 59,99 m². Výše citované prostory sloužící podnikání 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. 677/46/RM/2020/Veřejný ze dne 17.8.2020 a záměr na nájem prostor sloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 1.7.2020 do 17.7.2020.

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**, počínaje dnem 1.3.2021.

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 zřízení a provozování kavárny a bistra. Oprávnění k předmětu činnosti prokazuje nájemce listinou, která tvoří přílohy č. 2 této smlouvy.

IV.

Nájemné

Výše nájemného za kalendářní rok byla stanovena dohodou smluvních stran na částku **131.976,- Kč** + aktuální sazba DPH., s výjimkou nájemného od 1.3.2021 do 31.2021, které činí 109.980,- Kč + aktuální sazba DPH.

Nájemné ve výši **10.998,- Kč** + **aktuální sazba DPH za kalendářní měsíc**, je splatné na účet č. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, **v.s. 8270000200**, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí nájemné. Nedílnou součástí této smlouvy je aktuální Splátkový kalendář pro I pololetí roku 2021, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy. Splátkové kalendáře Vám budou v následujících letech pravidelně zasílány.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy zaplatí před uzavřením této smlouvy peněžitou jistotu ve výši **32.994,- Kč** na účet pronajímatele č. 7309502/0800, v. s. 157 Bacon pack2, na zajištění, že nájemce zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn výše citovanou jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném dle této smlouvy a k úhradě pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání a

k úhradě jiných svých pohledávek vůči nájemci v souvislosti s nájmem prostor sloužících podnikání, zejména při skončení nájmu dle této smlouvy na uvedení prostor sloužících podnikání do stavu, v jakém tyto nájemce od pronajímatele převzal. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal a to do 30 dnů ode dne, kdy ho pronajímatel vyzve k doplnění jistoty. Vratnou jistotu, popř. její část, která nebude v souladu s touto smlouvou použita na úhradu nároků pronajímatele dle této smlouvy, je povinen vrátit pronajímatel nájemci do šedesáti dnů ode dne, kdy nájemce prostory nesloužících podnikání vyklidí a předá pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce jistotu dle tohoto odstavce nezaplatí řádně a včas.

Pronajímatel je oprávněn výši nájmného 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 nájmného) takto:

Zajištění hodnoty nájmného formou inflačního zvýšení nájmného nabývá účinnosti dnem 1.7. následujícího roku po uzavření této smlouvy a pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce od 1.7. daného kalendářního roku zvýšit nájmné formou inflačního zvýšení nájmného níže uvedeným způsobem. Výchozím základem pro výpočet výše inflačního zvýšení nájmného bude indexová hodnota inflace stanovená pro předchozí kalendářní rok. Inflace bude zohledněna při stanovení inflačního zvýšení nájmného tak, že nájmné se zvyšuje o 100%ních bodů ze zjištěné míry inflace. Nově vypočtená hodnota nájmného (zvýšeného o inflační zvýšení nájmného) bude vzata za základ pro výpočet inflačního zvýšení nájmného 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) dodávka tepla a teplé užitkové vody
- 4) dodávka elektrické energie
- 5) svoz tuhého komunálního odpadu
- 6) osvětlení, úklid, údržba a opravy společných prostor sloužících a nesloužících podnikání, přičemž pod pojmem společné prostory sloužící a nesloužící podnikání míní smluvní strany společné prostory sloužící a nesloužící podnikání v budově a travnatou nebo vydlážděnou plochu nádvoří s kašnou obklopenou budovou.

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. 4 této smlouvy.

Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících podnikání spojeno, jsou splatné zálohově a to v celkové výši 5.000,- Kč + aktuální sazba DPH.

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. **827000200** vždy za **kalendářní měsíc** ve výši **5.000,- Kč** + aktuální sazba DPH, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí zálohy. Nedílnou součástí této smlouvy je aktuální Platební kalendář pro I. pololetí roku 2021, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Platební kalendáře Vám budou v následujících letech pravidelně zasílány.

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

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh na úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, a to o poměrnou část částky, o kterou osoba zajišťující dodávku daného plnění prokazatelně zvýší výši zálohy pronajímateli pro budovu.

VI.

Podmínky plnění

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

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

Nájemce bere na vědomí, že je povinen si smluvně zajistit odvoz odpadu, pokud toto vyžaduje obecně závazný právní předpis.

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 smluvenému 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 na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

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 závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

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 souvislosti s Pokyny pro umístění reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Uherské Hradiště a jejího ochranného pásma, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Uherské Hradiště.

Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu pronajaté nebytové prostory vyklidit, vymalovat a předat pronajímateli ve stavu schopném dalšího užívání.

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 tři měsíční výpovědní dobu.
- 3) Odstoupením od smlouvy.

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 nežadá; 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 v případě ukončení této smlouvy, včetně jejích dodatků, pronajímatel má právo znepřístupnit 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 zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

Pokud v této smlouvě není 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 Uherském Hradišti, dne 23.2.2021

.....
pronajímatel

.....
nájemce