

Nájemní smlouva

Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice, zastoupené starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
pronajímatel

a

Jiří Procházka, IČ: 87673398
Adresa sídla U Škol 956, 685 01 Bučovice
nájemce

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci: pozemku **parc. č. 2231/89**, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 10221 m² v k. ú. Bučovice.
2. Předmětem nájmu je: část pozemku parc. č. 2231/89 v k. ú. Bučovice o výměře 216 m² dle přiloženého schématu.

Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci kužívání prostory sloužící k podnikání dle této smlouvy, odst. 2 tohoto ustanovení (dále jen **předmět nájmu**) za účelem sjednaným v čl. II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu.

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat k provozování své podnikatelské činnosti, tj. hostinská činnost.
Na předmětu nájmu je umístěna mobilní buňka s restaurační předzahrádkou, jejímž provozovatelem je nájemce a která bude sloužit k provozování podnikatelské činnosti. Mobilní buňka uvedená v odst. 3 je napojena na síť, tj. voda, odpad a elektřina.
Plocha restaurační předzahrádky může být zpevněná pouze rozebíratelným povrchem.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn činnost uvedenou v odst. 1 provozovat.
3. Nájem je sjednán k výkonu podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce je srozuměn se stavem předmětu nájmu, prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu přebírá.

Článek III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá od 01.07.2021 na dobu určitou 10 (deset) let.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo jiným způsobem

- porušuje nájemní smlouvu a tento závadný stav neodstraní ani do jednoho měsíce ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele nájemci, jehož součástí bude výzva ke sjednání nápravy;
- b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a tento závadný stav neodstraní ani do jednoho měsíce ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele nájemci, jehož součástí bude výzva ke sjednání nápravy;
 - c) nájemce je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného a tento závadný stav neodstraní ani do jednoho měsíce od doručení písemného upozornění pronajímatele nájemci, jehož součástí bude výzva ke sjednání nápravy;
3. Nájemce může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby bez uvedení důvodu. Nájem neskončí dříve, než bude předmět nájmu uveden do původního stavu, tj. budou odstraněny nadzemní stavby a objekty,
 4. Výpověď musí být písemná a má-li takovéto výpovědi předcházet písemná výzva, musí být tato výzva prokazatelně doručena druhé smluvní straně a musí uplynoutou sjednané lhůta k nápravě, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní lhůta činí pro obě strany šest měsíců pro a počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.
 5. Tuto smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu dle čl. odst. 2 této smlouvy se sjednává dohodou ve výši 130 Kč/m²/rok, tj. 28.080 Kč/rok (dále též jen jako **nájemné**). Ke sjednanému nájemnému bude nájemci účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy ke dni zdanitelného plnění.
2. Dále se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli úhradu za odvod srážkových vod ve výši připadající na předmět nájmu dle faktury dodavatel – Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s.
3. Bude-li na předmětu nájmu zřízeno odběrné místo pro energie, vodu z veřejného vodovodu a přípojky kanalizace v rámci areálu, uzavřou smluvní strany dodatek k této nájemní smlouvě o placení záloh a způsobu vyúčtování nákladů na energie spojené s nájmem.
4. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však v roce 2023, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši 1/4 ročního předpisu, na základě vystavené faktury, kterou se pronajímatel zavazuje každý měsíc vystavit a doručit nájemci do 5 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední den posledního kalendářního měsíce čtvrtletí, za který se úhrady platí a splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je pronajímatel v prodlení s doručením té které faktury.

6. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky.
7. Pro případ porušení této smlouvy ze strany nájemce si smluvní strany nájemce si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Uplatnění práva na smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu vzniklé škody.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy
- c) na vlastní náklady zajišťovat údržbu předmětu nájmu;
- d) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- e) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, vyjma úprav sjednaných touto smlouvou.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;

Článek VI.

Zvláštní ujednání

1. BOZ a PO

- a) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se PO a BOZ.
- b) Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu, na kterém je umístěna mobilní buňka, dodržovat obecně závazné a jiné předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany.

2. Bezpečnost technických zařízení:

Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v mobilní buňce.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady, vzniklými při užívání předmětu nájmu, nakládat v souladu se zákonem o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

4. Odpovědnost za škody:

Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou odpovědnost zakládá právní předpis.

Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné na předmětu nájmu jde k tíži nájemce.

Článek VII.

Opravy, údržba a investice

1. Nájemce za účelem provozování své podnikatelské činnosti na předmětu nájmu je oprávněn provést za podmínek sjednaných v této smlouvě na své nebezpečí stavební úpravy a změny na předmětu nájmu v tomto předpokládaném rozsahu:
 - umístění mobilní buňky včetně restaurační předzahrádky
 - připojení mobilní buňky na síť (elektřina, voda, kanalizace)
 - umístění firemního a reklamního zařízení a označení
2. Jiné stavební práce nebo změny na předmětu nájmu nebo v jeho okolí může nájemce provést jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce odpovídá za škody, které v průběhu stavebních úprav způsobí na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
4. Nájemce je povinen zajistit udržování pořádku a čistoty a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé stavební činností, a to v souladu s příslušnými předpisy, zejména ekologickými a o likvidaci odpadů. Je povinen zajistit zabezpečení staveniště a řádně udržovat přístupové komunikace a neprodleně odstranit veškeré znečištění.
5. Veškeré opravy, stavební úpravy a změny na předmětu nájmu dle této smlouvy (dále jen investice) jsou vyvolány potřebou související s výkonem předmětu podnikatelské činnosti nájemce a provozními potřebami nájemce a z hlediska potřeb pronajímatele se nejedná o zhodnocení majetku pronajímatele.
6. Investice provede nájemce na své nebezpečí, a tyto investice a náklady s těmito investicemi související (správní poplatky, posudky, revize, projekty apod.) zaplatí třetím osobám, které budou investici provádět pro nájemce.
7. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu v takovém stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně stavebních úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele a jejichž odstranění by znamenalo znehodnocení předmětu nájmu nebo omezení možnosti užívání. Mobilní buňku je povinen na své náklady odstranit.
8. Nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených s provedenými investicemi a současně se tímto vzdává práva na vydání toho, oč se provedenými stavebními úpravami zvýšila hodnota majetku pronajímatele.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
2. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhé smluvní straně předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně s dodejkou nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou rovněž při marném pokusu o doručení poštou či datovou schránkou, a to v případě pošty třetím dnem, kdy byla uložena na poště, i když se smluvní strana o jejím uložení nedozvěděla, a v případě datové schránky, třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zaslání

písemností rozumí adresy uvedené u smluvních stran v záhlaví smlouvy nebo datové schránky má-li je smluvní strana zřízeny.

3. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.
4. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po 1 stejnopisu
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
8. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 21.06.2021, číslo usnesení 1357/70/RM/2021 OM 05.

Příloha č. 1: Schéma

V Bučovicích, 23.06.2021

.....
pronajímatel

.....
nájemce