

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov,
se sídlem nám. Míru 111, 666 19 Tišnov,
IČ: 00282707,
DIČ: CZ00282707,
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

FÍ-HA s.r.o.,
se sídlem Lipůvka 81, 679 22 Lipůvka,
IČ: 10887482,
zastoupená jednatelem společnosti Bc. Filipem Habrmanem,

jako „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č.st. 85/1, jehož součástí je budova č.p. 116 v Tišnově. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy nebytový prostor o celkové výměře 342,22 m²:

- I. PP (suterén) 24,38 m²
- I. NP (přízemí) 131,16 m²
- II. NP (patro) 153,68 m²
- Zahrádka 33,00 m²

(dále jen "nemovitost"), za účelem provozování předmětu svého podnikání, zejména za účelem výroby, pečení a prodeje pekařských a cukrářských výrobků.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** od 1. 11. 2021. Nemovitost předá pronajímatel nájemci na základě písemného předávacího protokolu nejpozději v den, kdy nájem začíná. Nedohodnou-li se strany jinak, proběhne předání nemovitosti dne 1. 11. 2021 v 10:00 hod. v nemovitosti na adrese nám. Míru 116, Tišnov. Součástí předávacího protokolu bude uvedení stavů měřidel médií.
2. Nájem lze ukončit:
 - a) pronajímatelem **v jednoměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud dojde k závažnému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:
 - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy,
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře, tak v takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci.
3. Nájem lze jinak ukončit:
 - a) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - b) **písemnou dohodou smluvních stran**
4. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli na základě předávacího protokolu s uvedením stavu měřidel médií nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Účastníci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením pronajaté prostory vyklidit sám bez dalšího s tím, že veškeré movité věci, které se zde budou nacházet a nejsou ve vlastnictví pronajímatele, budou považovány za bezcenné a pronajímatel je oprávněn provést jejich likvidaci na účet nájemce.
5. **Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci)** je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné** za nebytové prostory uvedené v čl. II této smlouvy, se **od 1. 11. 2021 do 31. 10. 2022** sjednává dohodou smluvních stran ve výši **180.000 Kč** ročně.

Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách** po **15.000 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.

2. **Nájemné** za nebytové prostory uvedené v čl. II této smlouvy, se **od 1. 11. 2022** na dobu neurčitou sjednává dohodou smluvních stran ve výši **240.000 Kč** ročně.

Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách** po **20.000 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.

3. V současné době není nájemce plátcem DPH, předpokládá, že tato povinnost mu vznikne po uplynutí 6-ti měsíců. Jakmile se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost sdělit pronajímateli a k částce nájemného mu bude připočtena DPH v platné výši.

4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2023. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

V. Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájemného hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce má povinnost uzavřít smlouvy o dodávkách médií a služeb souvisejících s užíváním předmětu smlouvy s jejich dodavateli.
2. Pronajímatel poskytne nájemci bezodkladně veškerou potřebnou součinnost k sjednání dodávek médií do nemovitosti.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 3 a násl. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevyšují částku

10.000 Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené inflaci měny vždy k 1. 7. příslušného roku, nejdříve však od 1. 7. 2022. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

4. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
5. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
6. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Prostor sloužící k podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními určenými k informování, propagaci a reklamě (dále jen „reklamní poutač“) pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Za tímto účelem předloží Nájemce Pronajímateli (Odboru správy majetku a komunálních služeb) k odsouhlasení vizuální (grafickou) podobu reklamního poutače a jeho rozměry, a to například ve formě nákresu, fotografie apod. U všech reklamních poutačů o velikosti nad 0,6 m² musí Nájemce dále požádat o vydání rozhodnutí nebo jiného opatření Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Tišnov.
7. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
8. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
9. Zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN; vstupní revize se zavazuje provést pronajímatel;
10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.
12. Pronajímatel má povinnost mít po celou dobu trvání nájmu sjednané pojištění nemovitosti s výší pojistného plnění alespoň 8.334.000 Kč.

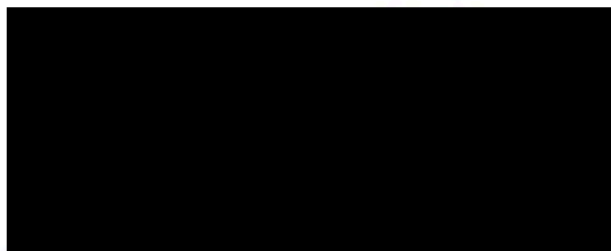
VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 22 konané dne 29. 9. 2021, usnesením č. RM/42/22/2021.
7. Příloha č. 1 – Situační plán

V Tišnově dne 29. 09. 2021

V Tišnově dne 13. 10. 2021



za pronajímatele
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova

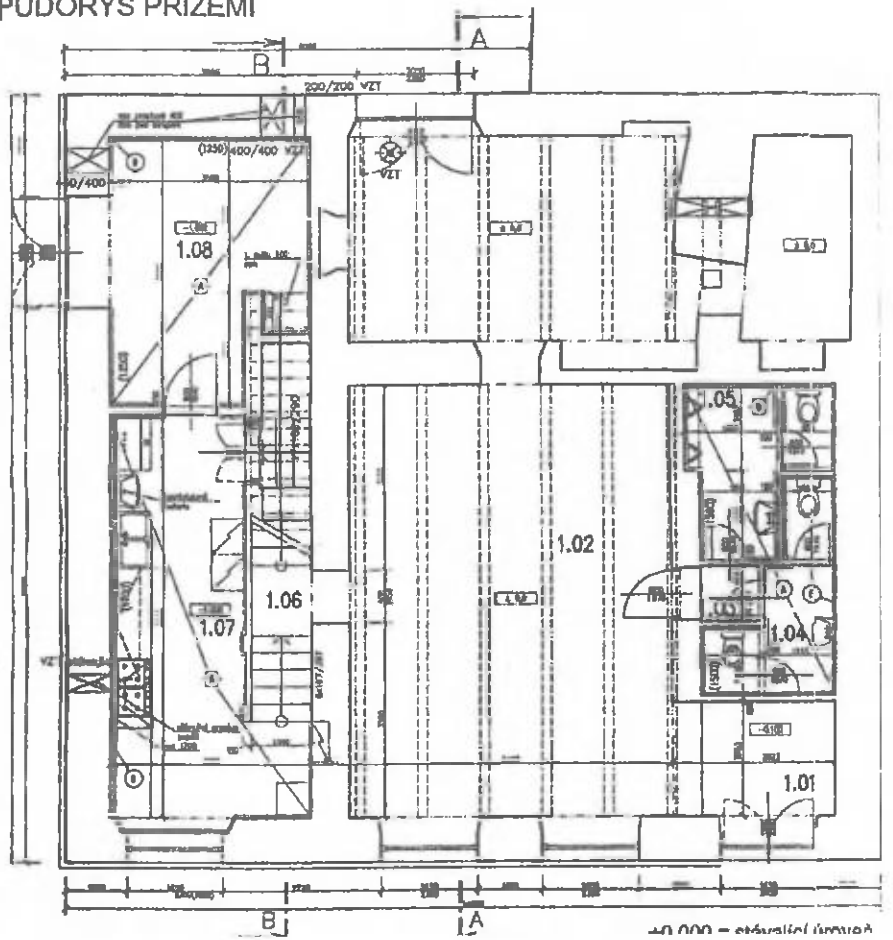


za nájemce
Bc. Filip Habrman
jednatel společnosti

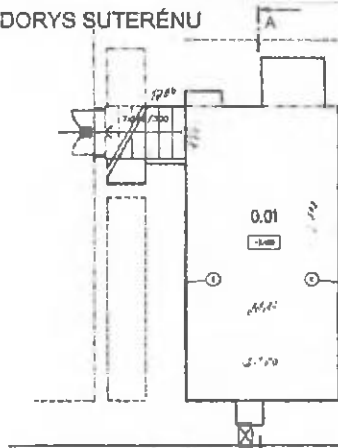
Příloha č. 1 - Situační plán

- I. PP – suterén – 24,38 m²
- I.NP – přízemí – 131,16 m²
- II. NP – patro – 153,68 m²
- ZAHRÁDKA – 33 m²

PŮDORYS PŘÍZEMÍ



PŮDORYS SUTERÉNU



ZAHRÁDKA

