

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Město Holice

Holubova čp. 1, 534 01 Holice

IČO: 273 571

DIČO: CZ00273571

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

č.ú.: [REDACTED]

zastoupené: Mgr. Ondřejem Výborným, starostou města

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Pekařství a cukrářství Sázava s.r.o., IČO: 25953524, DIČ: CZ25953524

se sídlem č.p. 180, 563 01 Sázava

spol. zapsaná v OR vedeném KS v Hradci Králové pod C 17363

zastoupená jednatelem Daliborem Matějíkem a Jiřím Kollertem

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p 9, nám. T.G.Masaryka, která je součástí pozemku st. p. č. 33 v katastrálním území a obci Holice v Čechách.

1.2. Vlastnictví pronajímatele k nemovitosti specifikované v čl. 1.1. je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na LV č. 10005 pro obec a katastrální území Holice v Čechách.

Adresa nemovitostí je: nám.T.G.Masaryka 9, 534 01 Holice.

II.

Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání ev.č. 201– obchodní a kancelářské prostory nacházející se v přízemí budovy č.p. 9, nám.T.G.Masaryka a sestávající z hlavních místností a příslušenství o celkové výměře 254 m² (dále také jen „*nebytové prostory*“ nebo „*předmět nájmu*“).

Tyto nebytové prostory jsou zakresleny v situačním plánu, který tvoří v příloze č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Nájemce prohlašuje, že shora popsané nebytové prostory do nájmu bez výhrad za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá a zavazuje se pronajímateli platit níže sjednané nájemné. Nebytové prostory jsou v době uzavření této nájemní smlouvy užívány třetí osobou. Pronajímatel prohlašuje, že nájemní vztah třetí osoby k předmětu nájmu skončí a předmět nájmu bude včas a řádně předán nájemci.

III. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu vymezený v čl. II. této smlouvy za účelem provozování obchodu s pekařskými a cukrářskými výrobky včetně kavárny a výrobních prostor (zázemí pro přípravu potravin), tedy k výrobní a obchodní podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu činnosti nájemce dle bodu 3.3. této smlouvy.

3.2. K jinému, než k sjednanému účelu nesmí nájemce předmět nájmu užívat, pokud se s pronajímateli nedohodne jinak.

3.3. Předmětem podnikání, který bude nájemce provozovat v pronajatých prostorách a k němuž má vydané příslušné živnostenské oprávnění, je:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

- *Velkoobchod a maloobchod*
- *Výroba potravinářských a škrobárenských výrobků*
- *Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě.*
- *Hostinská činnost.*

3.4. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání, jenž provozuje v pronajatých prostorách, zavazuje se tuto skutečnost oznámit pronajímateli a před změnou uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě týkající se změny předmětu podnikání.

IV. Doba nájmu, skončení nájmu

4.0 Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.

4.1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá s účinností od 1.1.2023 na dobu určitou do 31.12.2032. Bude-li mít nájemce zájem na prodloužení doby trvání nájmu, uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě. Den započetí nájmu se posouvá o případné prodloužení stávajícího nájmu s vyklizením předmětu nájmu; o tuto dobu se rovněž prodlužuje doba trvání nájmu. Nedojde-li k předání nebytových prostor nejpozději do 28. 2. 2023, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

4.2. Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na níž byla tato smlouva uzavřena. Nájemní vztah může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran, a to ke kterémukoli datu, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením jedné ze smluvních stran od této smlouvy ze sjednaných nebo zákonem daných důvodů.

4.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět před uplynutím doby tuto nájemní smlouvu v případě, kdy:

a) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (nebo jakékoliv jejich části)

b) dochází k poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení a nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele nesjednává nápravu a poškození pronajatých prostor neodstraní;

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

d) proti nájemci bylo zahájeno insolvenční řízení; jde-li o insolvenční návrh věřitele, lze nájem vypovědět, nebyl-li odmítnut nebo nebylo-li řízení zastaveno do jednoho měsíce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním

e) v ostatních případech stanovených zákonem.

4.4. Nájemce je oprávněn vypovědět před uplynutím doby tuto nájemní smlouvu v případě, kdy

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,

b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce z objektivních důvodů nezpůsobilým ke smlouvenému užívání, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

c) pronajímatel porušuje přes písemnou výzvu s určením přiměřené lhůty k nápravě hrubě své povinnosti vůči nájemci.

4.5. Výpovědní doba pro důvody dle čl. 4.3. a 4.4. je tříměsíční. Počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4.6. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

a) nájemce předmět nájmu nebo jeho část užívá v rozporu s účelem uvedeným ve smlouvě (tj. vykonává v nebytovém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele činnost neuvedenou v bodu 3.3. této smlouvy),

b) nájemce provedl nebo provádí na předmětu nájmu rekonstrukce či úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele,

c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu (nebo jiného užívání) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4.7. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

a) pronajímatel nepředal předmět nájmu řádně a včas tak, aby jej nájemce mohl začít užívat v souladu s touto nájemní smlouvou,

b) pronajímatel neudělil nájemci souhlas k provádění nájemcem požadovaných stavebních úprav nebo k umístění nájemcem požadovaných identifikačních údajů a reklamního označení na vnějším plášti budovy.

4.8. Před odstoupením od smlouvy, případně před podáním výpovědi, je strana hodlající ukončit nájemní vztah povinna písemně upozornit na tuto skutečnost druhou smluvní stranu a poskytnout ji přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, a to alespoň v délce 10 dnů.

4.9. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu do 5 dnů vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného užívání nebytového prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného.

4.10. Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, které nájemce provedl na své náklady k tomu, aby předmět nájmu vyhovoval jeho provozu, případně nájemcem provedené venkovní úpravy, nemusí být po skončení nájemního vztahu nájemcem odstraněny. Pronajímatel není v takovém případě povinen po skončení nájemního vztahu hradit nájemci náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, vyjma případů, kdy dojde k předčasnému ukončení nájemního vztahu v souladu s článkem 4.4 písmeno b) a c); v tomto případě má nájemce nárok na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti se stavebními úpravami.

V.

Výše nájemného a jeho splatnost, dodávka služeb

5.1. Výši nájemného sjednávají účastníci této smlouvy na částku 26.000,-Kč bez DPH. Cena služeb spotřebovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (el. energie, plyn, odvoz odpadů, vodné a stočné, úhrady spojené se správou domu apod.) není součástí nájemného.

5.2. Shora smluvené nájemné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v platbách ve výši Kč 26.000,-- měsíčně **s platností od 1.1.2023** vždy do 10. dne příslušného měsíce; v případě, že předmět nájmu nebude odevzdán nájemci nejpozději do 5. 1. 2023, je nájemce povinen hradit nájemné až počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém došlo k předání předmětu nájmu. Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Výše nájmu bude vždy 1x ročně upravena o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího kalendářního roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava dle inflace bude nájemci oznámena vždy k 15.3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo, nejdříve však od 1.4.2024.

5.3. Nájemce se zavazuje hradit shora uvedené nájemné na účet pronajímatele č.ú. 19-1628561/0100 vedený u Komerční banky a.s. pod variabilním symbolem 9201(viz. platební kalendář – příloha č. 3) Nájemné je uhrazeno jeho připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

5.4. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Jedná se o vodné/stočné, srážkovou vodu a teplo (TUV).

Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci předem oznámit.

Nájemce je povinen platit zálohy na služby společně s nájmem v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného (viz. článek V).

Konečné zúčtování záloh na služby bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok v pořádkové lhůtě do 30.dubna následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu, není-li na službu stanoven žádný zvláštní předpis, bude provedeno rozúčtování dle těchto kritérií: srážková voda – dle výměry pronajaté plochy, dodávka pitné vody a odvod odpadních vod – v poměru spotřeb spotřebitelských vodoměrů v závislosti na na spotřebě naměřené domovním vodoměrem.

Do nákladů budou zahrnuty i náklady na odečítání a vyhodnocování měřidel energií, které vzniknou pronajímateli, resp. jím pověřeným odborným subjektům.

5.5. Nájemce se zavazuje hradit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených nájemcem s dodavateli. Nájemce se zavazuje na dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli služeb, zejména s provozovatelem

telekomunikačních služeb, osobou oprávněnou nakládat s odpady, dodavatelem elektřiny. Tyto služby tak nebudou poskytovány prostřednictvím pronajímatele. Za účelem uzavření samostatných smluv s dodavatelem služeb poskytne pronajímatel nájemci potřebnou součinnost. Poplatky za svoz odpadu hradí nájemce od vzniku nájmu.

5.6. Sjednané nájemné zahrnuje již i úhradu za využití vymezené vnější části domu uvedeného v bodu 1.1. této smlouvy pro umístění identifikačních údajů a reklamního štítu nájemce. Nájemce je povinen obstarat si potřebná stanoviska a povolení pro umístění reklamního štítu. Nájemce je oprávněn umisťovat reklamu a reklamní předměty do společných prostor a na vnější fasádu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.

Práva a povinnost smluvních stran

6.1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému způsobu užívání nejpozději do 31. 10. 2022. Stavební úpravy pronajatých prostor tak, aby splňovaly potřeby nájemce a aby splňovaly zákonné podmínky pro provozování sjednaného účelu nájmu, provede nájemce tak, jak upraveno v čl. VII. po převzetí předmětu nájmu. Nájemce si předmět nájmu prohlédl a jeho současný stav mu je znám. V tomto stavu bude předmět nájmu pronajímatelem předán nájemci.

6.2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a běžné opravy (zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin). Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, zařízení interiéru apod.) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení.

6.3. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu (nebo jiného užívání) třetí osobě.

6.4. Nájemce byl seznámen v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a s vyhláškou Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) s platnými bezpečnostními a požárními právními předpisy a zavazuje se je dodržovat. Požární bezpečnost v předmětu nájmu bude zajišťovat nájemce na své náklady, včetně umístění a revize hasicích zařízení. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je statutární orgán nájemce. V případě vzniku požáru v předmětu nájmu je nájemce povinen takovou událost okamžitě hlásit a neprodleně informovat pronajímatele.

6.5. Nájemce se zavazuje dodržovat závazné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, dodržovat veškeré ekologické normy a dodržovat stanovené limity hluku. Nájemce se zavazuje provádět likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnosti podle platných právních předpisů. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu, za tím účelem je povinen uzavřít smlouvu se subjektem oprávněným k likvidaci odpadů.

6.6. Nájemce je povinen poučit své zaměstnance a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání předmětu nájmu seznámen. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené svými zaměstnanci a osobami vykonávajícími práce pro něho i za škody způsobené zákazníky. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy

svých zaměstnanců, partnerů a případné úrazy zákazníků, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně pronajatých.

6.7. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorech bude instalovat a používat pouze přístroje a zařízení odpovídající ČSN a v případě, že instalace a používání bude podléhat schválení příslušných orgánů, nebude provádět jejich instalaci a používání bez tohoto schválení. Případné nutné prohlídky a revize přístrojů si nájemce zajistí sám na vlastní náklady.

6.8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jimi zplnomocněné osobě vstup do předmětu nájmu v doprovodu nájemce nebo osoby, kterou nájemce určí za účelem provedení kontroly dodržování této smlouvy. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu i za účelem provedení oprav a údržby.

6.9. Nemovitosti specifikované v čl. 1.1. jsou pojištěny pronajímatelem proti obvyklým rizikům. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění rizik spojených s jeho činností, kterou bude v předmětu nájmu provozovat a ze které může vzniknout pronajímateli nebo třetím osobám škoda. Pojištění vlastní činnosti, vnitřního zařízení i zásob si nájemce zajišťuje a hradí z vlastních prostředků.

6.10. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.

VII. Stavební úpravy

7.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede na své náklady stavební úpravy pronajatých prostor tak, aby splňovaly potřeby nájemce a aby splňovaly zákonné podmínky pro provozování sjednaného účelu nájmu. Rozsah stavebních úprav bude dán projektovou dokumentací, kterou na své náklady vypracuje v součinnosti s pronajímatelem po uzavření této smlouvy nájemce. Tato projektová dokumentace bude po jejím vypracování písemně odsouhlasena pronajímatelem, čímž pronajímatel udělí souhlas k provedení stavebních úprav podle této projektové dokumentace. Nájemce provede stavební úpravy podle takto odsouhlasené projektové dokumentace. Nájemce nemá (v průběhu trvání nájmu, ani po skončení nájmu) vůči pronajímateli nárok na jakoukoli náhradu nebo vyrovnání za provedené stavební úpravy (zejména na náhradu vynaložených nákladů nebo vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, k němuž případnými úpravami dojde, nebo za to, o co se pronajímatel obohatil apod.), není-li v této smlouvě uvedeno jinak.

7.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemcem hrazené stavební úpravy odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení, bude nájemce ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů odepisovat, přičemž pronajímatel nezvýší vstupní cenu nemovitosti, v níž se pronajatý prostor nachází, o tyto výdaje hrazené nájemcem. S tím pronajímatel souhlasí.

7.3. Smluvní strany berou na vědomí, že se součástí nemovité věci, v níž je pronajatý prostor umístěn, nestane stroj nebo jiné upevněné zařízení instalované nájemcem. Jedná se zejména o klimatizační jednotku, bezpečnostní kamery a pekárenské technologie (pece) apod. Po skončení nájemního vztahu je nájemce oprávněn jím instalované technologie demontovat a současně je povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu (včetně tam instalované technologie vzduchotechniky a klimatizace a veškerého příslušenství).

7.4 Neudělí-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením stavebních úprav před 1. 1. 2023, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

VIII. Majetkové sankce

Při prodlení s úhradou se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli dlužnou částku v plné výši. Nárok na zaplacení smluvní pokuty vzniká pronajímateli pouze v případě, že vyzve písemně nájemce k úhradě dlužné částky a nájemce dlužnou částku neuhradí ve lhůtě 10 dnů.

IX. Společná a závěrečná ujednání

- 9.1.** Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou účastníků.
- 9.2.** Mezi stranami bude sepsán písemný protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání.
- 9.3.** Ve věcech touto smlouvou neupravených se smluvní vztahy účastníků řídí obecnými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem v platném znění.
- 9.4.** Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních smlouvy.
- 9.5.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou a vážnou vůli a že nebyla uzavřena v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož k ní připojují své podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 - situační plánec pronajatých nebytových prostor

Příloha č. 2 - výpočtový list - bude doplněn při předání pronajatých prostor

Příloha č. 3 - platební kalendář - bude doplněn při předání pronajatých prostor

Doložka podle ustanovení §41, odst.1 zák.č.128/2000Sb. o obcích (obecní zřízení)

Město Holice (IČ:273571) zastoupené Mgr. Ondřejem Výborným, starostou města, tímto potvrzuje, že pro právní úkon spočívající dle této smlouvy o pronájmu prostor pro podnikání v domě čp 9, nám.T.G.Masaryka, 53401 Holice užívat k provozování prodejny pekařských a cukrářských výrobků včetně kavárny a výrobních prostor, byly splněny podmínky stanovené §39, zákona 128/2000 Sb. o obcích.

V Holicích dne 10.12.2021

V Sázavě dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Holice
Mgr. Ondřej Výborný, starosta města

.....
Pekařství a cukrářství Sázava s.r.o.
Dalibor Matějčík, Jiří Kollert, jednatelé