**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**č.: 3162153**

**Smluvní strany:**

**Město Hořice**

**508 01 Hořice, nám. Jiřího z Poděbrad 342**

zastoupené starostou města Alešem Svobodou

IČ: 00271560 DIČ: CZ00271560

bankovní spojení: č.ú.19-1161157329/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen "**pronajímatel**")

**a**

**Švamberk Invest,s r.o.**

Pálavské nám. 4286/3c, 628 00 Brno

IČ: 26297256

zastoupena jednatelkou paní Petrou Švamberkovou

jako nájemce na straně druhé (dále jen "**nájemce**")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem

č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem,

tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:**

**I.**

**Předmět smlouvy**

Touto smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.

**II.**

**Předmět nájmu**

**1.** Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 153 na pozemku st. parcele 276 a čp. 154 na st. parcele 278 na adrese nám. Jiřího z Poděbrad Hořice, PSČ 508 01. Tyto nemovitosti jsou zapsány Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště v Jičíně na LV č. 10001, pro kat. území Hořice v Podkrkonoší.

2. Předmětem nájmu je prodejna potravin a výrobní prostory o celkové výměře **860,50** **m2** a provozní rampa o výměře **19,50 m2** v budově č.p. 153 a č.p. 154 na adrese nám. Jiřího z Poděbrad Hořice. Blíže specifikované ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

**1.** Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu provozování prodejny potravin, potraviny musí tvořit hlavní sortiment prodávaného zboží.

**2.** Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru sloužícího k podnikání před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účely jeho podnikání.

**3.** Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

**IV.**

 **Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **20 let** s počátkem nájmu ode dne **01.02.2022**, s tím, že neoznámí-li pronajímatel nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby, že nemá zájem o prodloužení této smlouvy, prodlužuje se tato smlouva v identickém znění o dalších 10 let. Tato automatická prolongace se uplatní opakovaně.

2. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby ukončit výlučně:

 a) písemnou dohodou obou smluvní stran;

 b) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v čl. IV.3;

 c) písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v čl. IV.4.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby vypovědět z těchto důvodů:

 a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;

 b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby vypovědět z těchto důvodů:

 a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen;

 b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;

 c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

5. Byla-li dána kteroukoli stranou výpověď této smlouvy, výpověď musí být odůvodněna s odkazem na konkrétní ujednaný výpovědní důvod. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

**V.**

 **Nájemné a způsob úhrady**

**1.** Za pronájem prostor je mezi účastníky smlouvy sjednáno smluvní nájemné ve výši **477.420,00 Kč** + DPH za rok.

**2.** Vedle nájemného je nájemce povinen platit zálohově ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné i úhrady za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, a to v celkové výši **100.105,00 Kč +** DPH za rok:

 a) vodné a stočné …. .......……………… 15.000,-Kč
 b) dodávka tepla ……………………….… 85.000,- Kč
 c) společná televizní anténa……………. 105,- Kč

**3.** Celkové roční nájemné a zálohy na služby činí **577.525,00 Kč** + DPHslovy pětsetsedmdesátsedmtisícpětsetdvacetpět korun českých + DPH. Nájemce se zavazuje hradit takto sjednané nájemné včetně záloh na služby ve **čtvrtletních splátkách** o výši **144.381,25 Kč** + DPH **(za nájemné 119.355,00 Kč** + DPH **, zálohy na služby 25.026,25 Kč** + DPH **)** na základě vystavené faktury- daňového dokladu pronajímatelem splatného vždy do posledního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

**4.** Úhrady za služby spojené s užíváním prostor tj. vodné a stočné, dodávka tepla budou za příslušný kalendářní rok vyúčtovány do 30.04. následujícího roku nájemci, který se je zavazuje uhradit na účet pronajímatele. Dodávky ostatních služeb hradí a zajišťuje nájemce sám tak, jak sjedná s příslušnými poskytovateli jednotlivých služeb.

**5.** V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, nebo úhradou za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru, jež vyplývají z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 10 % p.a. z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby nájemného či úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to až do úplného zaplacení.

**6.** Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání
nájmu vždy k 1.7. příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace
vyjádřenou přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní
rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

**7.** Město Hořice od 01.01.2008 bylo zaregistrováno jako plátce DPH, nájemné z nebytových
prostor dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.

**VI.**

 **Práva a povinnosti smluvních stran**

**1.** Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy; pokud budou provedeny se souhlasem pronajímatele, budou provedeny na vlastní náklady nájemce, bez nároku na jejich úhradu od pronajímatele, pokud se účastníci nedohodnou jinak. Nájemce nemá nárok na úhradu a započítávání technického zhodnocení a investic do rekonstrukce, oprav a dalších nákladů bez písemného souhlasu pronajímatele.

**2.** Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

**3.** Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět veškeré opravy a údržby na vlastní náklady, je povinen dodržovatobecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

**4.** Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

**5.** Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

**6**. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zákazníky a jiné oprávněné osoby.

**7.** Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu, během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

**8.** Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**VII.**

**Další ujednání**

**1.** Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje nájemce, že svůj záměr pronajmout předmět nájmu zveřejnil v souladu se zákonem č. 128/2002 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, po dobu nejméně 15 dnů, před rozhodnutím v příslušném orgánu města, vyvěšením na úřední desce městského úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

**2.** Pronajímatel čestně prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo řádně projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Hořice dne 24.01.2022.

**3.** Nájemce bere na vědomí, že město Hořice je osobou povinnou zveřejňovat soukromoprávní smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., v platném znění (zákon o registru smluv) v Registru smluv.

**4.** Pronajímatel (město Hořice) se zavazuje v souladu s výše citovaným zákonem smlouvu zveřejnit a informovat nájemce o zveřejnění v registru smluv.

**5.** Nájemce uděluje svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním této smlouvy v Registru smluv v plném rozsahu.

**VIII.**

 **Závěrečná ujednání**

**1.** Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

**2.** Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

**3.** Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 v platném znění (zákon o registru smluv).

**4.** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom vyhotovení.

**5.** Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hořicích dne 28. 1. 2022 V Hořicích dne 28. 1. 2022

........................................ ..................................................

 Město Hořice Švamberk Invest,s r.o.

Aleš Svoboda - starosta městazast.jednatelkou paní Petrou Švamberkovou

* 1. **Výpočtový list prodejna potravin nám. Jiřího z Poděbrad 153,154**

všechny částky jsou uvedené bez DPH

1. NP – provoz potravin

**- prodejna o výměře 308,50 m² .......................................................... 226.235,00 Kč**

**- sklady, výtah, chladírny o výměře 110,00 m² ................................ 69.975,50 Kč**

**- sociální zařízení o výměře 24,50 m² ................................................ 9.142,90 Kč**

**- chodby o výměře 41,00 m² ............................................................... 15.300,60 Kč**

mezisoučet 1.NP................................................................................... 320.654,00 Kč

1.PP – provoz potravin

**- strojovna suterén 25,00 m² ............................................................... 9.329,40 Kč**

**- strojovna suterén 18,50 m² ............................................................... 6.904,00 Kč**

**- sklad suterén o výměře 23,00 m² ..................................................... 9.820,80 Kč**

**- sklad suterén o výměře 76,50 m² ..................................................... 32.664,50 Kč**

**- chodby suterén o výměře 11,00 m² ................................................. 2.787,50 Kč**

mezisoučet 1.PP – provoz potravin......................................................... 61.506,20 Kč

1.PP – provoz pekárna

**- sklad suterén o výměře 91,50 m² ..................................................... 39.069,50 Kč**

**- sklad suterén o výměře 30,00 m² ..................................................... 12.809,40 Kč**

**- sociální zařízení suterén o výměře 14,50 m² ................................... 3.674,90 Kč**

**- sklad suterén o výměře 54,50 m² ...................................................... 23.270,90 Kč**

**- sociální zařízení suterén o výměře 8,00 m² ...................................... 2.026,90 Kč**

**- chodby suterén o výměře 4,50 m² .................................................... 1.140,60 Kč**

mezisoučet 1.PP – provoz pekárna ....................................................... 81.992,10 Kč

určuje v roční výši 464.152,30 Kč

**Výše ročního nájemného za nebytové prostory: 464.152,30 Kč**

Nájemné se za (II. zóna)

**- sklad o výměře 10,00 m² ................................................................. 4.720,00 Kč**

**- sklad o výměře 9,50 m² ................................................................... 4.056,50 Kč**

**- rampu o výměře 19,50 m² ............................................................... 4.941,20 Kč**

určuje v roční výši 13.267,70 Kč

**Výše ročního nájemného za nebytové prostory na rampě: 13.267,70 Kč**

Zálohy na služby související s nájemním vztahem

**- dodávka tepla a teplé užitkové vody ............................................. 85.000,00 Kč**

**- vodné a stočné ................................................................................ 15.000,00 Kč**

**- společná televizní anténa................................................................ 105,00 Kč**

**Výše ročních záloh na služby: 100.105 Kč**

Celková výše ročnÍho nájemného a záloh na služby činí:

**577.525,00 Kč**