

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ

- 1. Tereza Břeclav, příspěvková organizace,**
se sídlem Pod Zámkem 2881/5, Břeclav
IČ: 13691163, DIČ: CZ13691163
Zastoupená ředitelem panem Ing. Radkem Hrdinou,
bankovní spojení
email:
dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

- 2. Miroslava Hejčová**

IČ: 17336376,
tel.:
dále jen „**nájemce**“ na straně druhé,

Pronajímatel a nájemce dále jen „**smluvní strany**“

se na základě shody o všech níže uvedených ustanoveních dle § 2201 a násl. (zejména § 2302 a násl) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dohodly o nájmu prostoru sloužícího podnikání, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nakládat s majetkem Města Břeclav, který je výhradním vlastníkem budovy č.p. 2881 stojící na pozemku parc.č.st. 3869 v kat. území Břeclav, obec Břeclav, vše zapsáno v LV č. 10001, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav,

II.

Předmět a účel pronájmu

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně technickým určením vhodný pro uvedený účel nájmu podle této smlouvy a toto jeho užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu a je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou za nájemné do nájmu prostor sloužící podnikání pro výkon podnikatelské činnosti – restaurační činnost o celkové výměře 311,7 m² a společných prostor o celkové výměře 59 m², nacházející se v I. A II. NP ve výše uvedené budově.

Umístění předmětu nájmu je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Případná odchylka ve výměře pronajatých prostor nemá vliv

na výpočet nájemného. Nájemce se zavazuje zabezpečit a dodržovat platné předpisy s provozováním skladovacích prostor a uvedeným druhem zboží. Nájemce předmětné prostory sloužící podnikání do nájmu přijímá za účelem sloužící podnikání nájemce a zároveň se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit nájemné.

III. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.8.2022 do 31.7.2024.

2. Nájem na dobu určitou skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- b) písemným ujednáním (dohodou) obou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí za podmínek stanovených touto smlouvou

3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
- b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
- c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- d) nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než 30 dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
- b) prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než 15 dnů v jednom kalendářním roce, nebo
- c) bude vůči pronajímateli zahájeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace, nebo
- d) pronajímatel bez důvodu porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu 15 dnů v kalendářním roce, nebo
- e) pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 14 dnů od obdržení písemného oznámení nájemce.

5. Výpovědní doba podle této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.

Pro účely výpovědi se za den doručení považuje v souladu s § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, třetí pracovní den po odeslání výpovědi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

Doručení je platné i v případě doručení na emailovou adresu, která je uvedena v této smlouvě. Emailovou doručovací adresu lze změnit písemným dodatkem ke smlouvě. Dále

nájemce bere na vědomí, že kromě doporučené korespondence bude považována za doručenou i faktura naskenovaná a zasláná emailovou poštou jako příloha na výše uvedenou emailovou adresu nájemce.

6. Smluvní strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to neprodleně, nejpozději v den skončení nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany písemný protokol. Před předáním bude předmět nájmu uveden do původního stavu ke dni předání při započítání nájmu, nebude-li mezi smluvními stranami sjednáno jinak. Pokud nedojde k vyklizení prostor včas, bude toto provedeno pronajímatelem a vzniklé náklady budou nájemci vyfakturovány a musí být uhrazeny.

IV.

Výše nájmu a služeb způsob jejich úhrady

1. Výše nájmu je sjednána dohodou účastníků této smlouvy ve výši **9.941,- Kč** (slovy: deset tisíc dvacet osm korun českých) měsíčně včetně příslušné sazby DPH. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury, která bude vystavena a splatná vždy **do 25. kalendářního dne předem**, a to na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s. Nájemce je dále uživatelem movitých věcí v vlastnictví pronajímatele a dle dohody je pronajímatel oprávněn účtovat nájemné za tyto movité věci, které činí dohodou stran částku **500,-Kč** měsíčně bez DPH a seznam movitých věcí je uveden v příloze č. 2. Nájemné za movité věci je splatné s nájmem ve výši **9.941,- Kč**.
2. Vedle nájemného bude nájemce hradit měsíčně zálohu na poskytované služby (teplo) ve výši **12.270,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc čtyři sta korun českých) včetně příslušné sazby DPH a to měsíčně na základě faktury, která bude vystavena a splatná vždy **do 25. kalendářního dne předem**, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. V případě změny ceny tepla +/-5% od externího dodavatele si Pronajímatel vyhrazuje právo na změnu výše měsíční zálohy na poskytované služby (teplo).
3. Vedle nájemného bude dále nájemce hradit měsíčně náklady na elektrickou energii a vodu dle skutečné spotřeby odečtené na samostatných měřicích určených pro předmět nájmu. Pronajímatel provede měsíčně přefakturaci na základě těchto odečtů. Dále bude nájemce hradit náklady spojené s provozem a likvidací odpadu lapače tuků „lapol“ instalovaného v zemi před předmětem nájmu. Pronajímatel provede individuálně přefakturaci skutečných nákladů.

Svoz odpadu a úklid pronajatých prostor si zajistí nájemce na vlastní náklady.
4. Pravidelné kontroly a revize elektřiny, plynu a hasicích přístrojů budou prováděny na náklady nájemce.
5. V případě zvýšených nákladů na stočné, které prokazatelně vzniknou provozem předmětu pronájmu a jsou popsány v dodatcích č.1 a č.2 ke *Smlouvě o dodávce vody a odvádění odpadních vod* ze dne 19.06.2019 mezi Pronajímatelem a Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. si Pronajímatel vyhrazuje právo přefakturovat tyto vícenáklady Nájemci.

6. Neuhradí-li nájemce nájemné či částku za poskytované služby řádně a včas a je s úhradou v prodlení, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět pronájmu nájemci nejpozději ke dni 1.8.2022, ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Součástí předání bude sepsán samostatný předávací protokol – příloha č.3 této smlouvy.
2. Zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho nájemních práv tak, aby mohl dosáhnout jak účelu této nájemní smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

Současně se pronajímatel zavazuje:

3. Udělit nájemci svůj souhlas k umístění firemního označení na předmětu pronájmu po předchozím odsouhlasení estetického a technického způsobu provedení, případně po předložení povolení k umístění v souladu se st. zákonem. Umístění označení firmy – reklamy nese nájemce na své náklady.

4. Uzavřít pojistku vztahující se pouze na škody způsobené poškozením budovy, neodpovídá však za jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

Ve výjimečných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez přítomnosti nájemce (nebo osoby oprávněné za něho jednat), pokud to vyžaduje náhlý havarijný stav, či jiný podobný důvod. O tom musí pronajímatel uvědomit nájemce neprodleně po takovém vstupu do předmětu nájmu, pokud nebylo možno nájemce informovat předem. Klíče potřebné pro vstup do předmětu nájmu budou k dispozici v zapečetěné obálce na vrátnici zimního stadionu. V případě, že pronajímatel na požádání a v souladu se svými povinnostmi provádí opravy a úpravy v předmětu nájmu a nemá možnost je provést v provozních hodinách nájemce, je oprávněn je provádět i mimo tuto dobu a bez přítomnosti nájemce (nebo osoby oprávněné za něho jednat), pokud tohoto na tuto skutečnost předem upozorní.

Nájemce je oprávněn:

1. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Nájemce je povinen:

1. Provést drobné opravy a náklady na běžnou údržbu nepřesahující částku 5.000,- Kč.
2. Hradit nájemné a služby podle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny na předmětu nájmu z příčin na straně nájemce i bez jeho přičinění, dále je povinen oznámit neprodleně pronajímateli potřebu oprav, které má tento provést a umožnit provedení těchto i ostatních nezbytných oprav. Při nesplnění těchto povinností odpovídá pronajímateli za škodu, která mu tím vznikla.
4. Užívat předmět nájmu výhradně v souladu s ustanoveními této smlouvy, s péčí řádného hospodáře, dbát, aby předmět nájmu nebyl poškozován. Nájemce odpovídá za jakékoliv odcizení, zničení, či jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu. Tím

není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce (např. dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu pronajatých prostor vč. místních vyhlášek, hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci atd.).

5. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad.

Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas k dalším stavebním úpravám pronajatých prostor v souladu s účelem pronájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany dohodnou formou dodatku k této nájemní smlouvě.

6. Předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu, dále tento nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem neumožnit užívat pronajaté prostory třetím fyzickým či právnickým osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Porušení tohoto ujednání je důvodem pro odstoupení od této smlouvy pronajímatelem.

7. Umožnit vstup pronajímateli, anebo osobě jím pověřené do všech prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, a to za účasti nájemce, a to na základě předchozího oznámení pronajímatele.

8. Při skončení pronájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž tento převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

9. Nájemce je též povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v pronajatých prostorách sám, nebo jeho zaměstnanci, případně jeho zákazníci. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

Nájemce se zavazuje:

1. Zdržet se jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu (areálu), kde se nachází předmět nájmu. Nájemce se zejména zdrží všech rušivých projevů, pokud bude vykonávat své činnosti v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna. Jakékoliv zasahování do užívacích, nájemních, nebo vlastnických práv jiných osob v objektu (areálu) v němž se nachází předmět nájmu, bude pokládáno za porušování této smlouvy.

2. V případě potřeby vyžádat si souhlasu pronajímatele k umístění reklamy, či informačního zařízení nájemce.

Ostatní práva a povinnosti účastníků této smlouvy, nespecifikovaná v této nájemní smlouvě, se dále řídí zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění a ve zbytku pak obecně platnými právními předpisy. To platí i v případě vzniku škody.

VII.

Řešení sporů

Nebude-li vyřešení sporu smírnou cestou možné, dohodli se smluvní strany, že veškeré jejich spory vzniklé z této smlouvy, a nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány Okresním soudem v Břeclavi.

VIII. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. Nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podpisu smlouvy.

Veškeré dodatky k této nájemní smlouvě musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

Pokud se kterékoli ustanovení této nájemní smlouvy stane neúčinným, případně je neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení účinná a strany se zavazují neúčinné ustanovení nahradit ustanoveními jinými, účinnými, které obsahem i smyslem nejlépe odpovídá ustanovení neúčinnému.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že se na celém jejím obsahu shodli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Břeclavi dne 25.07.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

Příloha č.3 PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

o předání a převzetí níže uvedených prostor na základě sepsané Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne 28.06.2019 mezi:

Tereza Břeclav, příspěvková organizace,
se sídlem Pod Zámek 2881/5, Břeclav
IČ: 13691163, DIČ: CZ13691163
Zastoupená ředitelem panem Ing. Radkem Hrdinou,

na straně jedné, dále jako „**předávající**“

a

2. Miroslava Hejčová
se sídlem Zámek 2, 691 44 Lednice
IČ: 17336376,
tel.: +420 721 183 523

na straně druhé, dále jako „**přejímající**“

Předmětem předání a převzetí je:

prostor o výměře 311,7 m², nacházející se v I. A II. NP budovy č.p. 2881 stojící na pozemku parc.č.st. 3869 v kat. území Břeclav, obec Břeclav, vše zapsáno v LV č. 10001, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav,

vše dále jen jako „**předmět předání**“

1. Při předání prostor **nebyly – byly** zjištěny závady:

Další skutečnosti:

Stav měřidel k datu 01.08.2022 :

Elektroměr:

Vodoměr (WC):

Vodoměr (barový pult restaurace):

Vodoměr (kuchyně):

2. Přejímající přebírá od předávajícího veškeré níže uvedené klíče:

1x sada klíčů k předmětu nájmu

(kopie sady klíčů bude uložena v zapečetěné obálce na vrátnici zimního stadionu pro případ řešení mimořádné situace např. požár)

Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou stranu.

V Břeclavi dne 01.08.2022

Předávající:

Přejímající: