

Níže uvedeného dne uzavřeli

**Město Lanškroun**, Nám. J.M. Marků 12, Vnitřní Město, 563 01 Lanškroun, IČ 279102, DIČ CZ 0699003828, č.ú. 190002725611/0100 u KB a.s. Lanškroun,

zast. na základě příkazní smlouvy ze dne 1.10.2014, č.j. MULA 32017/2014

**Městským bytovým podnikem Lanškroun, s.r.o.**,

se sídlem Nádražní 33, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, IČ 00279102, DIČ 699003828,

zastoupené jednatelem Davidem Jirgesem

dále jen "pronajímatel", na jedné straně

a

**manželé Ondřej a Dana Vyčítalovi**, bytem Jilemnického 424, 563 01 Lanškroun

IČO 74327933 , tel.: 777 183 721

druhé straně, dále jen "nájemce"

tuto:

## **Smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání**

### I.

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem st. p. č. 181/1 s budovou čp. 80 ,nám. J.M.Marků. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště v Ústí nad Orlicí na LV č.10001 pro obec a k. ú. Lanškroun.

2. Pronajímatel na základě rozhodnutí **RM 198/RM/2022** touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v části budovy, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Jedná se o prostory v přízemí budovy:

prodejna s jídelnou a kancelář .....83 m

skladové a výrobní plochy.....123 m

chodby,rampa,agregáty,soc.zařízení.....56 m

dvůr,atrium a zpevněné plochy .....56 m

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí **318 m<sup>2</sup>**.

3. V souvislosti s užíváním pronajatých prostor je nájemce oprávněn užívat též plochy k parkování manipulaci se zbožím, vyznačené v orientačním plánu. Dále je nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními uživateli nemovitostí v areálu přístupové komunikace, vyznačené v orientačním plánu. V případě potřeby nájemce dočasně využít další plochy, případně potřeby pronajímatele dočasně omezit užívání ploch (z důvodu oprav a podobně), projednají strany předem potřebná opatření.

### II.

#### **Účel smlouvy**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v odst. I. této smlouvy nájemci k užívání pro potřeby podnikání nájemce – **gastronomické služby**. .

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.

### III.

#### **Doba trvání nájmu**

1. **Nájem se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců.**

2. Stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo právo nájem vypovědět s platností okamžikem doručení výpovědi. Lze-li předmět nájmu užívat, avšak s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

3. Pokud by nájemce užíval předmět nájmu takovým způsobem, že by se opotřebovával nad míru přiměřenou okolnostem, nebo hrozilo zničení některé části předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel písemně, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky. Neuposlechne-li nájemce bezodkladně výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět s platností okamžikem doručení výpovědi. Pokud by však hrozilo naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem takto vypovědět, aniž by nájemce vyzval k nápravě.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné ani ve lhůtě 15 dnů po jeho splatnosti a neučiní tak bezodkladně ani po výzvě pronajímatele, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel má právo nájem vypovědět s výpovědní dobou 15 dnů ode dne doručení výpovědi.

5. Výpověď dle čl. III. odst. 2., 3, a 4. musí obsahovat konkrétní důvod, jinak je neplatná.

### IV.

#### **Cena za nájem nebytových prostor**

1. Nájemné za nebytové prostory je sjednáno ve výši **243 000,- Kč** ročně bez DPH.
  - a) měsíční nájemné činí 20.250,- Kč bez DPH
  - b) měsíční nájemné činí **24 502,50,- Kč** včetně DPH
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně vždy do 15. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele č.27-8741840257/100 u Komerční Banky.
3. Pronajímatel je oprávněn podle § 2248 NOZ každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit (valorizovat) nájemné uvedené v odstavci IV. tohoto článku o průměrnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

### V.

#### **Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. Veškeré náklady na vodu, elektrickou energii a dodávku plynu v prostorách, které bude nájemce užívat, bude nájemce hradit přímo dodavateli. Odvoz odpadů si bude na vlastní náklad zajišťovat nájemce.

## VI. Stav předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání. O předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.

## VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu vymezenému v čl. II této smlouvy. Porušení tohoto závazku nájemcem je považováno za hrubé porušení smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor. (Běžnou údržbou a drobnou opravou se rozumí taková oprava a údržba, kde by částka vynaložená na její provedení nepřesáhla v jednotlivém případě částku 5000,-). Za drobné opravy se považují především tyto úkony: opravy jednotlivých vrchních částí podlah a podlahových krytin, drobné opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy běžných součástí elektrické instalace (vypínače, zásuvky, jističe, osvětlovací tělesa), opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a splachovačů a opravy movitého vybavení prostor. Za drobnou údržbu se považují především pravidelné prohlídky a čištění vnitřního vybavení, malování, čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce, vnitřní nátěry a pravidelné revize plynových zařízení.
3. Nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklad odstranit škody na předmětu nájmu, které zavinil nájemce nebo osoby, kterým k předmětu nájmu umožnil přístup. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, jakož i každé poškození předmětu nájmu, zvláště pak v případě, že by se mohlo jednat o pojistnou událost ve vztahu k budově. To neplatí, pokud se jedná o běžné poškození, které odstraní nájemce.
4. Oznámí-li to pronajímatel předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu za účelem kontroly jejího stavu, jakož i přístup za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nutné zabránit škodě, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce přístup do předmětu nájmu zájemcům o pronájem, za účelem prohlídky předmětu nájmu. Nájemce má právo se prohlídky zúčastnit.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení z užívání. Nájemce může provádět stavební úpravy, včetně modernizace a rekonstrukce nebytových prostor, pouze se souhlasem pronajímatele a to způsobem a v rozsahu, který je v souladu s příslušnými právními předpisy.

VIII.  
**Závěrečná ujednání**

1. V případě, že smluvní strany dohodnou provedení oprav nebo investic na náklady nájemce, bude písemně dohodnut způsob vypořádání nákladů a bude dohodnuto, které z úprav bude nájemce při skončení nájmu odstraňovat. Nebude-li to výslovně dohodnuto, platí, že nájemce nemá na vypořádání nárok a je povinen odstranit všechny úpravy a uvést předmět nájmu do původního stavu.
2. Pokud některá strana nepřevzme doporučený dopis na poslední známé adrese svého sídla, považuje se za okamžik doručení takové zásilky pátý den úložní doby pošty. V případě zaslání písemnosti prostřednictvím datové schránky se za okamžik doručení považuje pátý den od dne, kdy byla správa doručena do datové schránky příjemce.
3. Vztahy mezi stranami, které nejsou zvláště upraveny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., především ust. § 2201-2234 o nájmu a § 2302-2315 o nájmu prostor, sloužících k podnikání.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu s účinností od **1.5.2022** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu připojují své podpisy.

V Lanškrouně dne .....

.....

.....