



NMNMSML20230211

1. **Město Nové Město na Moravě**

se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě
zastoupené Bc. Jaroslavem Lemperou, místostarostou

IČ: 00294900

bankovní spojení: Komerční banka, a. s.

číslo účtu: 19-1224751/0100

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. **BONA café s.r.o.**

sídlo Petrovická 325, 592 31 Nové Město na Moravě

zastoupené Orestem Ivasyukem, jednatelem, Natálií Šindelářovou, jednatelkou a
Michalem Šindelářem, jednatelem

IČ: 17253624

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spis. zn.:

C 129311

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.

číslo účtu: 248953075/0600

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl., ve spojení s ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto:

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je, mimo jiné, vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. 182/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 303 m², jehož součástí je stavba č. p. 123 v kat. území a obci Nové Město na Moravě.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání část pozemku parc. č. 182/1 v kat. území a obci Nové Město na Moravě, jehož součástí je stavba č. p. 123 prostory nacházejícími se v budově č. p. 123 o celkové výměře podlahové plochy 110 m², a to místnosti v přízemí objektu (dále jen „předmět nájmu“), které jsou včetně přístupu vyznačeny na dispozičním plánu budovy, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Uvedené prostory bude nájemce užívat pouze za účelem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy.

Čl. II

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy nájemci.
2. Nájemce přejímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do nájmu.

Čl. III Účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání za účelem zřízení a provozování kavárny s výrobou zákusků za podmínek dále stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle čl. III. odst. 1. této smlouvy.

Čl. IV Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno na **263.925,24 Kč / rok bez DPH**.
2. Odběr el. energie, vody a odvádění odpadních vod:
 - a) odběr elektrické energie si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady.
 - b) odběr vody a odvádění odpadních vod je prováděn prostřednictvím pronajímatele. Vyúčtování bude provedeno na základě stavu odečtového vodoměru.
Vyúčtování vody a odvádění odpadních vod bude provedeno jedenkrát za kalendářní rok.
3. Nájemné a zálohy na služby se stanovují následovně:
 - a) nájemné ve výši 21.993,77 Kč / měsíc bez DPH,
 - b) záloha na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod ve výši 1.000 Kč / měsíc,
4. Nájemné a platby záloh na služby jsou splatné měsíčně a to vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, za které je nájemné účtováno. Nájemné a platby záloh na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu: 19-1224751/0100, VS: 1003000142 Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit nájemci vždy na příslušný kalendářní rok splátkový kalendář, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH. Výše záloh na služby může být upravena v návaznosti na vyúčtování služeb. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že výše záloh bude upravena jednostranným oznámením pronajímatele.
5. V případě prodlení se splácením úhrady za nájem nebo platby záloh na služby za touto smlouvou pronajaté prostory sloužící podnikání je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení doložené vyúčtováním její výše a opatřené lhůtou k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
6. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně upravit mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu

spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku zveřejněnou ČSÚ, a to v roce následujícím po roce, za který je inflace vyjádřena. Pro tento případ není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě, nájemce je povinen hradit nájemné ve výši zvýšené o příslušnou míru inflace, přičemž nová výše nájemného zvýšeného o roční míru inflace dle věty předchozí bude nájemci sdělena doporučeným dopisem nejpozději do 31.03. daného roku.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8 hodin do 14 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, požár, nebo jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má na objekt, v němž se nachází předmět nájmu, uzavřené pojištění proti živelným událostem.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné z předmětu nájmu dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zajistit si v něm úklid na své náklady, pečovat o jeho údržbu po celou dobu trvání této smlouvy a hradit veškeré poplatky, daně, jakož i jiné výdaje vztahující se k předmětu nájmu nebo ukládané ve vztahu k němu.
4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy objektu a dále zajištění úklidu v nejbližším okolí předmětu nájmu (zejména úklid odpadu, apod.) Není oprávněn provádět v těchto prostorách bez souhlasu pronajímatele stavební úpravy, popřípadě jiné podstatné změny.

5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
6. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu dle této smlouvy, i za škodu, která vznikla působením věcí v předmětu nájmu se nacházejících.
7. V případě, že nájemce způsobí škodu, je nájemce povinen bezodkladně tuto škodu odstranit na své náklady.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, ustanovení a technické normy pro provoz předmětu nájmu a užívat jej v souladu s nimi.

Čl. VII Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájemů nebo užívání k podnikatelské či jiné činnosti třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VIII Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.06.2023.
2. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením úhrady za nájem nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají touto smlouvou pronajaté prostory i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, které brání užívání touto smlouvou pronajatých prostor,
 - e) nájemce přenechá touto smlouvou pronajaté prostory nebo jejich část do užívání třetím osobám bez souhlasu pronajímatele viz. čl. VII. této smlouvy,
 - f) bez udání důvodu.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) touto smlouvou pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,

b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti,

c) bez udání důvodu.

5. Výpovědní doba činí:

a) Z důvodu výpovědi podle bodu 3. a) – e) 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

b) Z důvodu výpovědi podle bodu 4. a) – b) 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

c) z důvodu výpovědi podle bodu 3. f) a 4. c) – 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6. Uplynutím výpovědní doby je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli.

ČI. IX Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti, které nejsou v této smlouvě konkrétně uvedeny, se budou řešit v souladu s příslušnými platnými právními předpisy České republiky.
2. Tato smlouva byla projednána na 10. schůzi Rady města Nové Město na Moravě konané dne 15.05.2023 a schválena usnesením přijatým pod bodem č. 24/10/RM/2023.
3. Záměr pronajímatele pronajmout nemovitý majetek, který je předmětem nájmu, byl v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední a elektronické desce Městského úřadu Nové Město na Moravě ve dnech 28.04.2023 – 15.05.2023.
4. Nájemce podpisem této smlouvy souhlasí s jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv").
5. Smluvní strany se dohodly, že stranou povinnou k uveřejnění této smlouvy v centrálním registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv") je město Nové Město na Moravě, které je povinno tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy odeslat k uveřejnění v registru smluv.
6. Pronajímateli svědčí zákonné zmocnění (zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích) ke shromažďování, nakládání a zpracovávání osobních údajů v souvislosti s uzavřením této smlouvy.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že žádné ustanovení v této smlouvě nemá charakter obchodního tajemství, jež by požívalo zvláštní ochrany.



8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení této smlouvy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - Dispoziční plánec budovy
11. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení shodně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána podle pravdivých údajů, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na základě jejich pravé a svobodné vůle a na základě toho připojují své podpisy.

V Novém Městě na Moravě dne 26. 05. 2023

Pronajímatel:

Bc. Jaroslav Lémpera
místostarosta

Nájemce:

Orest Ivasyuk
jednatel

Natálie Šindelářová
jednatelka

Michal Šindelář
jednatel