

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## (§2302 NOZ)

### Článek I.

#### Smluvní strany

**Město Luhačovice**, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

zastoupené Ing. Marianem Ležákem, starostou města

IČ: 00 284 165 DIČ: CZ00284165

dále jen „pronajímatel „

a

**Základní škola Luhačovice, příspěvková organizace**, Školní 666, 763 26 Luhačovice

zastoupená Mgr. Pavlem Kurtinem, ředitelem

IČ: 49156608

jako vedlejší účastník smlouvy, dále jen správce objektu

a

**EASY CHEESY s. r. o.**, se sídlem Masarykova 901, 76326 Luhačovice

zastoupena jednatelem Pavlem Ponczou

IČ: 05805775 DIČ: CZ05805775

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C vložka 98175

dále jen „nájemce“

### Článek II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník pozemku st. pl. 970 v k. ú. Luhačovice, jehož součástí je objekt č. p. 811, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci v tomto objektu prostory umístěné v suterénu (1. PP) o celkové výměře 120 m<sup>2</sup> znázorněné v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronájem nebytových prostor byl schválen Radou města Luhačovice dne 15. 5. 2023 usnesením č. 123/R10/2023.

### Článek III.

#### Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem výroby sýrových sušenek.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

### Článek IV.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 6. 2023.
2. Strana má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

#### Článek V. Nájemné

1. Nájemné se stanovuje na základě rozhodnutí Rady města Luhačovice ze dne 15. 5. 2023, usnesení č. 123/R102023 ve výši ..... **97.200 Kč ročně + DPH**, (810 Kč/m<sup>2</sup>), *slovy: devadesátseptmísticdvěstě korun českých*.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši **8.100 Kč + DPH** vždy na základě vystavené faktury pronajímatelem. ,
- 3.
4. Součástí nájemného je poplatek za srážkové vody, který se vztahuje na právnické osoby a fyzické osoby – podnikatele, kteří v nemovitostech podnikají.
5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel, prostřednictvím správce objektu, každoročně vždy k 1. dubnu příslušného roku (počínaje 1. dubnem 2024) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Valorizaci sdělí správce objektu nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.

#### Článek VI.

##### Úhrada za energie a služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla (plyn, náklady na opravy a údržbu, náklady režijní), vodné – stočné a dodávku elektrické energie.
2. Zálohy za poskytované služby budou celkem **48.000 Kč ročně** (12.000 Kč za otop, 12.000 Kč za vodné - stočné, 24.000 Kč za el. energii). Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny, písemným dodatkem ke smlouvě.
3. Zálohy za služby budou hrazeny měsíčně ve výši 4.000 Kč vždy na základě vystavené faktury správcem objektu Základní školou Luhačovice, příspěvkovou organizací.
4. Nájemce se bude podílet 6 % z celkové úhrady za otop za užívané období, náklady na vodné – stočné a el. energii budou vyúčtovány na základě odečtu na poměrových měřidlech v objektu, které byly pro nájemce nainstalovány. Vyúčtování služeb bude provedeno správcem objektu až po ukončení účtovacího období a faktura nebo dobropis bude mít náležitosti účetního dokladu a je splatná do 14 dnů ode dne doručení.
5. Poplatky za odvoz komunálního odpadu, telefon i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

#### Článek VII.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav částí objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které nepřekročí finanční limit 4.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost a taktéž umožnit po oznámení pronajímatele kontrolu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
4. Nájemce se bude podílet na úhradě za instalaci podružných měřidel na vodné - stočné a el. energii.

#### Článek VIII.

##### Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.

2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění firemního štítu, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn., že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

#### Článek IX.

##### **Skončení nájmu, sankce**

1. Neuvolní-li nájemce pronajatý prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě.

#### Článek X.

##### **Vyklizení prostoru sloužícího podnikání**

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a tyto osoby provedou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na jiném vhodném místě na náklady nájemce.

#### Článek XI.

##### **Pojištění**

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu smlouvy.

#### Článek XII.

##### **Jiná ujednání**

1. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor, jež užíval, ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto písemně jinak.
2. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy v oblasti bezpečnosti, požární ochrany a hygieny.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého hospodaření.
5. Nájemce má právo užívat pronajatý prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.

#### Článek XIII.

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců všech smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co obdrží znění smlouvy s podpisy ostatních smluvních stran.
  
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, pro každou stranu po jednom výtisku.
4. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne 31. 5. 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Ing. Marian Ležák  
starosta

.....  
Pavel Poncza  
jednatel

Za správce objektu:

.....  
Mgr. Pavel Kurtin  
ředitel