

**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „Smlouva“)

**I.
Smluvní strany**





Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

se sídlem: Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
IČ: 00240079
DIČ: CZ00240079
zastoupené: starostou města panem Ing. Robertem Pechou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. pobočka Brandýs nad Labem
číslo účtu: 30015-6584182/0800, **VS 260003**
ID datové schránky: c5hb7xy
E-mail: epodatelna@brandysko.cz,

(dále jen „pronajímatel“)

a

Kytky od Pepy a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 26830
se sídlem: Holečkova 789/49, Smíchov, 15000 Praha 5
zastoupená: Michaela Dušátková – člen správní rady
IČ: 14024578
DIČ: CZ14024578
bank. spojení: 
číslo účtu: 
číslo telefonu: 
E-mail: 
ID datové schránky: zpixin6

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“).

**II.
Preambule**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1498/A, ul. Lipová, jenž je součástí pozemku st.p.č. 2250/1 vše v k.ú. Brandýs nad Labem. Pozemek st.p.č. 2250/1, jehož součástí je stavba č.p. 1498/A v k.ú. Brandýs nad Labem je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem.

III.

Předmět smlouvy

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je prostor sloužící podnikání č. 102, nacházející se v přízemí objektu č.p. 1498/A v k.ú. Brandýs nad Labem o celkové podlahové výměře 27 m² (dále jen jako „předmět nájmu“ nebo též jen jako „prostory sloužící podnikání“ nebo zkráceně též jen jako „prostor“). Předmět nájmu je bez vybavení.
2. Prostor sloužící podnikání specifikovaný v odstavci 1. bude nájemce užívat výhradně za účelem provozu Květinářství.
3. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání předmět nájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované společně s nájmem, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **300,- Kč/měsíc/m² podlahové plochy předmětu nájmu plus DPH v platné zákonné výši/měsíc, tj. nájem 8.100,- Kč/měsíc plus DPH v platné zákonné výši/měsíc**, slovy osmtisícjedno sto korun českých /měsíc plus DPH v platné zákonné výši/měsíc;
 - zúčtovatelne zálohy na spotřebu studené vody v předmětu nájmu ve výši **200,- Kč** včetně DPH v platné zákonné výši/měsíc
 - zúčtovatelne zálohy na otop a na ohřev vody v předmětu nájmu ve výši **1.000,- Kč** včetně DPH v platné zákonné výši/měsíc
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené shora v 1. odstavci tohoto článku vždy předem na celé kalendářní čtvrtletí, a to nejpozději do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájmu, tj. čtvrtletně vždy částku **24.300,- Kč plus DPH v platné zákonné výši/měsíc**, slovy dvacetčtyřtisíc tři sta korun českých plus DPH v platné zákonné výši/měsíc, na účet pronajímatele číslo 30015-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem, s uvedením **VS 260003**.
3. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na spotřebu vody, otop a ohřev vody (dále vše společně jen jako „služby spojené s nájmem“) stanovené shora v 1. odstavci tohoto článku, vždy předem na celé kalendářní čtvrtletí, a to nejpozději do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši trojnásobku sjednané měsíční zálohy, tj. čtvrtletně vždy částku **3.600,- Kč** včetně DPH v platné zákonné výši, slovy: třitisíc šest set korun českých včetně DPH v platné zákonné výši, na účet pronajímatele číslo 30015-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem, s uvedením **VS 260003**.
4. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, zejména pak náklady za dobavu elektřiny, plynu a odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním prostoru, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
5. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s nájmem jsou splatné do 2 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování za tyto služby spojené s nájmem a poskytované pronajímatelem nájemci.

6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je, v případě prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění podle této smlouvy, povinen hradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý kalendářní den prodlení. Uhrazením smluvního úroku z prodlení není dočten nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit výši nájemného o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to na základě písemného oznámení o úpravě výše nájemného doručeného ze strany pronajímatele Nájemci. Nájemné se takto zvyšuje od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemného, pokud není v oznámení uvedeno jinak. Výpočtovou základnou je vždy výše nájemného z předchozího kalendářního roku, když zjištěná míra inflace, pokud nebyla pronajímatelem uplatněna v předchozích letech, se může vždy kumulativně sčítat.

V.

Vznik a skončení nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k užívání na dobu určitou, a to na dobu 1 roku počínaje od 01.09.2023 (dále jen „doba nájmu“). Smluvní strany dále sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu (zániku doby nájmu), a to v případě, pokud pronajímatel nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu nesdělí nájemci, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Pronajímatel není povinen sdělit nájemci důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením Doby nájmu.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty, a to z následujících důvodů:

- a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za předmět nájmu;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - c) nájemce přes písemné upozornění porušuje povinnosti stanovené mu čl. VI. této smlouvy;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tří měsíce.
 3. Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
 4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den výpovědní lhůty, předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli a být s pronajímatelem v součinnosti při přepisu smluv na dodávky energií do předmětu nájmu.
 5. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu předmětu nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu, uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu předmětu nájmu. K tomuto dni je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.
 6. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.

VI.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
3. Nájemce je povinen uhradit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním prostoru.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do prostoru za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatém prostoru příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele nebo na majetku dalších nájemců budovy.
7. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu třetím osobám.

VII.

Finanční záruka

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č.161711698/0600 pod **VS 260003, 24.300, - Kč plus DPH v platné zákonné výši/měsíc**, slovy dvacetčtyřtisíctřista korun českých plus DPH v platné zákonné výši/měsíc – dále jako „**finanční záruka**“).
2. Tato finanční záruka bude po dobu trvání nájmu podle této smlouvy sloužit jako zajištění poskytnuté nájemcem ve prospěch pronajímatele, a to pro případ neplnění jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli plynoucích z této smlouvy, a to včetně kompenzace případných škod vzniklých na prostoru sloužícího podnikání. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o důvodu a výši čerpání finanční záruky.
4. Po skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání a po splnění všech finančních závazků nájemce plynoucích ze smlouvy, bude finanční záruka bez zbytečného odkladu vrácena pronajímatelem nájemci. Smluvní strany sjednávají, že vzhledem ke skutečnosti, že finanční záruka nebude pronajímatelem uložena na úročeném účtu, nemá nájemce při vrácení finanční záruky nárok na úroky z finanční záruky.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby uhrazené nájemcem pronajímateli na základě této smlouvy, budou pronajímatelem použity k úhradě závazků z této smlouvy vyplývajících, a to v následujícím pořadí:
 - i. úhrada smluvních pokut či úroků z prodlení

- ii. úhrada služeb spojených s nájmem
- iii. úhrada záloh na služby spojené s nájmem
- iv. úhrada nájmu.

VIII.

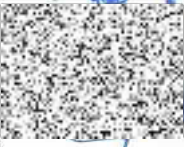
Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na prostoru sloužícím podnikání. Běžnou údržbu a opravy prostoru sloužícího podnikání nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše **10.000- Kč** bez DPH v platné zákonné výši, slovy: desettisíc korun českých bez DPH v platné zákonné výši, za každý jednotlivý případ.
2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli prostor sloužící k podnikání vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v prostoru sloužícím podnikání provedená během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení prostoru sloužícího podnikání. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na prostoru nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude prostor řádně a včas nájemcem vyklizen a protokolárně předán pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 30.000- Kč**, slovy: třicettisíc korun českých, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů prodlení.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu předmětu nájmu, tedy prostoru sloužícího podnikání. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku, e-mailem nebo do datové schránky, odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastižen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy.
2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit opět formou doporučeného dopisu s dodejkou nebo do datové schránky. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky doručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 1. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.

- 
3. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
 4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
 5. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
 6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit tuto smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje v souladu s výše citovaným zákonem tuto smlouvu zveřejnit. Nájemce uděluje svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním této smlouvy v registru smluv v plném rozsahu.
 7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v platném znění (zákon o registru smluv).
 8. Tato smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních. Po uzavření této smlouvy nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
 9. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav na svém 39. jednání konaném dne 27.07.2023 – číslo usnesení RM/2023/39/14. Text této smlouvy byl schválen na 41. jednání Rady města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav konaném dne 10.08.2023 – číslo usnesení RM/2023/41/7.

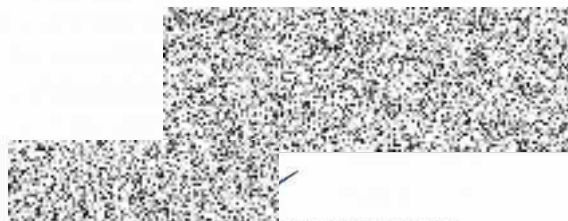
V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne **29-08-2023**

nájemce



Kytky od Pepy a.s.
Michaela Dušátková – člen správní rady

pronajímatel



Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Ing. Robert Pecha – starosta města

Schváleno 10.8.2023
RM dne