

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Město Bučovice, se sídlem Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, IČ: 00291676,
zastoupené starostou města PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.

DS: td3be8p

(dále jako Pronajímatel)

a

Michaela Skřička, IČO: 04959663, adresa sídla: Slovenská 41, 685 01, Bučovice – Vícemilice

Doručovací adresa: xxxxxxxxx, xxx xx xxxxxx

e-mail: xxxxxxx@xxxxxx.cz, tel.: xxx xxx xxx

DS: rgszixv

(dále jako Nájemce)

Čl. II

Předmět nájmu, projev vůle

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu bývalé školy ve Vícemilicích, a to pozemku parc. č. 276/2 jehož součástí je budova čp. 161 v v k. ú. Vícemilice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, na listu vlastnictví č. 10001.
2. V objektu, specifikovaném v odst. 1 se v prvním patře nachází místnosti, které tvoří prostor o výměře 88 m². Prostor je přístupný samostatným vstupem přes společné prostory víceúčelové budovy, s právem užívat společné WC (sociální zařízení) na chodbě (dále jen „předmět nájmu“). Část pro výlučné užívání je vyznačena v příloze č. 1 – schéma – červeně, část pro spoluužívání – žlutě.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem provozování hostinské činnosti.
4. Nájemce se zavazuje provozovat hostinskou činnost pro veřejnost s otvírací dobou:

Út a Pá	18:00 – 22:00
So a Ne	18:00 – 00:00

Bude-li tato otvírací doba změněna, je nájemce povinen otvírací dobu v minimálním rozsahu 4 dny v týdnu 3 hodiny.
5. Závazek sjednaný v odst. 4 je splněn, pokud bude hostinská činnost ve sjednaném minimálním rozsahu provozována pro veřejnost v bistro, které provozuje nájemkyně na hřišti TJ Vícemilice.
6. Nájemce se výslovně zavazuje, že v rámci provozování činnosti v Předmětu nájmu zabezpečí nekuřácký provoz a nesmí být umístěny výherní automaty dle zákona č. 186/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Porušení těchto povinností, byť jednotlivě, je považováno za zvláště hrubé porušení této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi smluvního vztahu.

Čl. III

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za nájem Předmětu nájmu ve výši 42.400 Kč/ročně.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné je splatné měsíčně, ve výši 1/12 roční platby vždy na základě faktury, vystavené Pronajímatelem na daný kalendářní měsíc, se splatností 7 dnů.

3. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit měsíční zálohy na náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši 2.800 Kč/měsíc. Z této částky připadá na zálohu na platby za spotřebu tepla 1.800 Kč, elektrickou energii 700 Kč, na vodné, stočné a srážkové vody 300 Kč/měsíc. Vyúčtování bude provedeno 1 x ročně dle skutečných nákladů následovně:
 - a) elektrická energie bude fakturována dle skutečné spotřeby na základě údajů podružného elektroměru,
 - b) vyúčtování nákladů na vytápění se provádí v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb.,
 - c) výše vodného a stočného bude stanovena dle poměrového měřidla, které měří spotřebu v restauraci a společném sociálním zařízení v 1. patře, přičemž z takto vypočtené částky bude Nájemci účtováno 75 %,
 - d) poplatek za odvod srážkových vod je rozdělen podle poměru velikosti plochy pronajatého prostoru k celkové ploše všech prostor v budově.
4. Pro případ prodlení Nájemce s platbami nájemného či za spotřebu energií a vody je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.
5. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku nejdříve však od roku 2025 maximálně o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.

Čl. IV

Prohlášení, práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

1. Nájemce tímto prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu řádně seznámil, ve stávajícím stavu ho do nájmu přejímá a bude udržovat.
2. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této smlouvy;
 - b) užívat předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a tím i snížení jeho hodnoty;
 - c) na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu včetně drobných úprav, údržby a úklidu okolí. Tím se rozumí zejména denní úklid pronajatých prostor včetně sociálního zařízení, přístupové chodby a schodiště;
 - d) neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 3 tohoto ustanovení;
 - e) neprodleně oznámit Pronajímateli vznik pojistné události;
 - f) dodržovat předpisy platné na úseku protipožární ochrany;
 - g) provádět stavební úpravy na Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to na vlastní náklady a bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Opravy a údržbu společného sociálního zařízení v I. patře zajišťuje Pronajímatel. Náklady na drobné opravy a údržbu společného sociálního zařízení hradí Nájemce a Pronajímatel rovným dílem. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč.

4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu sám, osoby s ním spolupracující či jiné osoby, které se budou pohybovat na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
5. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám ani provádět změny vnitřních dispozic Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně písemnou formou jinak.

Čl. V

Trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem 01.10.2023.
2. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné stav měřičů energií ke dni předání a převzetí pro účely zjištění nákladů za spotřebu energií a služeb a fotodokumentace stavu předmětu nájmu ke dni předání.
3. Seznam vybavení a zařízení ve vlastnictví nájemce je součástí předávacího protokolu.
4. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu. Spotřebu energií hradí nájemce ode dne předání a převzetí předmětu nájmu.
5. Nájemní smlouvu může vypovědět každá ze smluvních stran bez uvedení důvodu.
6. Výpovědní lhůta pro výpověď dle odst. 5 činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně prostřednictvím elektronického systému datových schránek.
7. Je-li důvodem výpovědi ze strany pronajímatele skutečnost, že nájemce neuhradil řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem za 1 měsíc nebo vážné porušení nájemní smlouvy, může pronajímatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
8. Vážným porušením smlouvy se rozumí zejména sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele, poškození předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nedodržování otevírací doby pro veřejnost, provedení stavebních nebo jiných úprav na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
9. Je-li důvodem výpovědi ze strany nájemce skutečnost, že se předmět nájmu stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, může nájemce dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne pronajímateli dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
10. Výpovědní lhůta pro výpověď dle odst. 7 a 9 tohoto ustanovení činí 30 dní a počítá se ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně prostřednictvím elektronického systému datových schránek.
11. Písemnost se považuje za doručenu okamžikem, kdy se uživatel s oprávněním číst zprávu přihlásí k datové schránce. Pokud se tak nestane, je písemnost považována za doručenu desátým dnem po dodání zprávy do datové schránky.
12. Ujednání v čl. 11 tohoto ustanovení se vztahuje na doručování všech písemností spojených s tímto smluvním vztahem.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

schvalovací doložka a souhlas se zveřejněním

1. Zrušení nájemní smlouvy a právní vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí platnou právní úpravou, zejména pak ustanovením Občanského zákoníku.
2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými, oboustranně odsouhlasenými a číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá ze Smluvních stran pak obdrží jeden stejnopis.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor před jejím podpisem přečetly, že tato byla uzavřena po vzájemném ujednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany tímto potvrzují autentičnost této smlouvy a na důkaz souhlasu s jejím obsahem nájemní smlouvu podepisují.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Bučovice schválila uzavření této nájemní smlouvy usnesením Rady č. 353/22/RM/2023 OM 01 ze dne 07.08.2023 a jsou dodrženy a splněny veškeré zákonné podmínky podmiňující platnost této nájemní smlouvy, vyplývající z ust. § 41, zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, což osvědčuje touto potvrzující doložkou.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice.

V Bučovicích, 18. září 2023

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta

.....
Michaela Skříčka

Příloha č. 1: Schéma