

S m l o u v a
o nájmu prostor sloužící podnikání
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

Č.j.: LIT 21859/2023

mezi

Pronajímatelem:

m ě s t e m L i t o v e l, IČ: 00299138, DIČ: CZ00299138

zastoupené starostou panem **V i k t o r e m K o h o u t e m**

se sídlem v Litovli, nám. Přemysla Otakara 778, PSČ: 784 01

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litovel, č. účtu [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemcem:

R o m a n e m B o u d n í k e m, IČ: 731 70 917

bytem: Čajkovského 87/10, Olomouc - Nová Ulice

předmět podnikání: velkoobchod a maloobchod

bankovní spojení: Fio banka, a.s.

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli podle ustanovení § 2202 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu v následujícím znění.

I.

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu v Litovli, místní část Březové č. p. 12, parc. č. 144, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 428 m², v k. ú. Unčovice 774341, obec Unčovice, okres Olomouc. Uvedená nemovitost je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 10001.

II.

Město Litovel, jako výlučný vlastník shora uvedené nemovitosti, je oprávněno k dispozici s tímto majetkem a tím k uzavření této smlouvy, na jejímž základě přenechává dále upřesněné prostory do užívání nájemce **za účelem provozování „pohostinství“**. Konkrétně přenechává do užívání nájemce prostory sloužící podnikání situované v I. nadzemním podlaží objektu o celkové ploše 77,26m². Nájemce prohlašuje, že popsané prostory přejímá do svého užívání.

Prostory sloužící podnikání nacházející se v popsaném objektu, pronajímá město Litovel nájemci, který je přijímá do svého užívání na základě zveřejnění záměru pronájmu, který byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Litovel dne 21. srpna 2023 a z úřední desky sejmuto dne 8. září 2023, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou města Litovel na její 18. schůzi konané dne 10. srpna 2023, usnesením č. RM/516/18/2023.

Usnesením č. RM/590/21/2023 přijatým na 21. schůzi konané dne 21. září 2023 Rada města Litovel souhlasí s uzavřením Smlouvy o nájmu prostor sloužící podnikán za účelem provozování pohostinství za nájemné dle zveřejněného záměru pronájmu, na dobu n e u r č i t o u, s účinností od 1. října 2023.

III.

Nájemné za nebytové prostory

Nájemné z nebytových prostor bylo schváleno na 50. schůzi Rady města Litovel, konané dne 11. prosince 2008, usnesením č.j. 874/50. Výše nájmu za pronajaté nebytové prostory (provozní místnosti) činí 300,-Kč/m² a nájemné za užívání ostatních společných ploch (sklady, WC, umývárna, ostatní místnosti) činí 185,-Kč/m².

A) Nájemné za nebytové prostory

Poč.místností-využití	celková plocha	sazba za 1m ²	roční úhrada
Provozní plocha	45,76 m ²	300,-	13.728,--Kč
Ostatní plochy	31,50 m ²	185,-	5.828,--Kč
roční úhrada celkem za užívání nebytových prostor			19.556,--Kč
měsíční úhrada			1.630,--Kč

Nebytový prostor je vybavený barovým pultem s barovými židličkami a barovou skříní. Uvedené vybavení je majetkem Města Litovel. Nájemné za užívání tohoto vybavení je součástí nájemného.

B) Měsíční poplatek z vybavení nebytového prostoru

barový pult	5,-- Kč
barová skřín	5,-- Kč
Elektrický ohřívač vody (3 ks udržovací poplatek 5,-Kč)	15,-- Kč
Elektrický ohřívač 10 l - nový	5,-- Kč

Poplatek za vybavení celkem **30,--Kč**

Měsíční úhrada za nájem a vybavení celkem **1.660,-- Kč**

Usnesením č. 2236/62 z 62. schůze konané 30. ledna 2014 Rada města Litovel schválila snížení nájemného v pronajatých prostorách za účelem provozování pohostinství v Litovli – místních částech o 50% v období od 1. 1. do 31. 3. daného roku.

A) Nájemné za nebytové prostory (v období od 1. 1. do 31 .3. daného roku)

Měsíční nájemné snížené o 50% 815,-- Kč

B) Měsíční poplatek z vybavení nebytového prostoru

barový pult	5,-- Kč
barová skříň	5,-- Kč
Elektrický ohříváč vody (3 ks udržovací poplatek 5,-Kč)	15,-- Kč
Elektrický ohříváč 10 l - nový	5,-- Kč

Poplatek za vybavení celkem **30,--Kč**

Měsíční úhrada za nájem a vybavení celkem **845,--Kč**

Nájemné za užívání prostor společně s poplatkem z vybavení bude hrazeno v **měsíčních splátkách splatných vždy předem, a to nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce převodem** na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu **1084741811/0100**, var. symbol **012** nebo v hotovosti na pokladně oddělení bytového hospodářství města Litovel.

V případě pozdní úhrady bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení ve výši vyplývající z ustanovení § 1970 občanského zákoníku.

Případné změny výše nájemného budou sjednány v dodatcích k této smlouvě. **Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v případě, že Rada města Litovel svým usnesením rozhodne o plošném zvýšení nájemného v městech pronajímaných objektech.** Nájemce se zavazuje takto stanovenou výši nájemného akceptovat a hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž bude tato nová výše nájemného písemně sdělena a přiložen k podpisu dodatek této nájemní smlouvy.

IV.

Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen **dohodou stran** ke sjednanému dni nebo **výpovědí kterékoliv z nich bez uvedení důvodu.** Výpovědní lhůta je **šestiměsíční** a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Má-li však strana **k výpovědi vážný důvod je výpovědní lhůta tříměsíční.** Za vážný důvod pro ukončení smlouvy je považována např. smrt fyzické osoby nájemce, zánik právnické osoby nájemce bez právního nástupce, ukončení podnikání ze zdravotních důvodů, zahájení insolvenčního řízení, neakceptování jednostranného zvýšení nájemného apod.

Nájemní vztah může být ukončen bez výpovědní doby v případě hrubého porušování povinností plynoucích ze smlouvy.

Za hrubé porušování smluvních povinností nájemcem se považuje:

- dluh na nájemném za dobu tří měsíců,
- poškozování pronajatých prostor závažným či nenapravitelným způsobem,
- znečišťování pronajatých prostor a nezajišťování pravidelného úklidu,
- způsobování závažné škody na nemovitostech realizací nepovolených úprav či staveb,
- neoprávněné užívání prostoru k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu,
- přenechání prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
- další v této smlouvě výslovně uvedené důvody.

V.

Nájemce si sám a na vlastní náklady zajistí samostatné měření elektrické energie, plynu, jejichž spotřebu bude hradit ve smyslu uzavřené smlouvy přímo dodavateli. Dále si na vlastní náklady zajistí likvidaci odpadů na základě smlouvy s firmou „FCC Litovel s.r.o.“ - odpady Litovel.

Spotřeba vody bude nájemci fakturovaná pronajímatelem čtvrtletně, a to na základě faktur dodavatele Vodohospodářská společnost s.r.o. Čerlinka.

Případné další služby si nájemce zajistí dle vlastního uvážení a jejich dodávku bude hradit jejich dodavateli.

Nájemce bude hradit náklady spojené s obvyklým užíváním a udržováním pronajatých prostor. Rozsah nájemcem hrazených drobných oprav spojených s běžnou údržbou je uveden v příloze, která je součástí smlouvy.

VI.

Pronajímatel přenechává prostřednictvím této nájemní smlouvy výše uvedené prostory do užívání nájemce a prohlašuje, jako majitel výše uvedených nemovitostí, že po dobu platnosti této smlouvy k nim nevzniknou závazky, které by bránily plnění obsahu této nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn a povinen pronajaté prostory užívat v souladu s touto nájemní smlouvou.

Nájemce bez souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání jiného a není oprávněn převést právo užívat tyto na jiného ani v rámci smlouvy o prodeji podniku nebo s převodem své podnikatelské činnosti. V případě, že by tak učinil, bere na vědomí, že smlouva o prodeji podniku nebo převodu podnikatelské činnosti, je v části upravující převod práva nájmu k těmto nemovitostem od počátku neplatná. Porušení tohoto závazku bude považováno za zvlášť závažné porušení smluvních povinností a bude důvodem pro okamžité skončení nájemního vztahu bez výpovědní doby.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání vstup do všech pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy. Termín prohlídky prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

VII.

Hrubé porušování ustanovení této smlouvy, které bude pokračovat i poté, co jedna smluvní strana druhou na tuto skutečnost písemně upozorní, bude důvodem pro okamžitou výpověď nájemního vztahu bez výpovědní doby. V písemném upozornění musí být stanovena přiměřená lhůta pro odstranění písemně vytýkaného porušování smlouvy.

Nájemce byl seznámen se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je podpisem této smlouvy přebírá do svého užívání. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory tak, aby zabránil vzniku škod a případných ztrát na majetku.

Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli tímto opomenutím vznikla.

Nájemce je povinen snášet omezení užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav pronajímatelem.

VIII.

Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu nájmu čistotu a pořádek nejen v pronajatých prostorách, ale i v okolí objektu a to jak v letních tak i v zimních měsících a v oblasti ochrany životního prostředí tj. odpadové hospodářství.

Nájemce proškolí své pracovníky o platných právních předpisech v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany na úseku životního prostředí a za jejich dodržování pak ponese odpovědnost.

Nájemce je povinen učinit veškerá opatření pro dodržování protipožárních, bezpečnostních, hygienických, jakož i ostatních právních předpisů obecně závazných pro provozování své činnosti.

Za veškerý svůj majetek vnesený do pronajatých prostor a na pronajaté pozemky nese nájemce odpovědnost a odpovědnost nese i za škodu vzniklou z tohoto důvodu. Pokud bude nájemce chtít vnesený majetek pojistit, učiní tak na vlastní náklad.

IX.

Nájemce se zavazuje provádět v jemu pronajatých prostorách pravidelné revize, roční kontroly a údržbu veškerého elektrického zařízení a plynospotřebičů, včetně příslušných rozvodů v souladu s platnými normami a zákony, za jejichž dodržování přebírá odpovědnost.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s odstraněním závad zjištěných při revizích a kontrolách, pokud vznikly na majetku pronajímatele opotřebením při běžném provozu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním zjištěných závad, pokud vznikly na majetku pronajímatele vlivem stáří instalovaného zařízení, únavou materiálu či vadnou instalací prováděnou pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na odstranění závad zjištěných při prováděných revizích a kontrolách, které vznikly na majetku pronajímatele a byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem nebo úmyslně.

X.

Stavební úpravy představující zásah do nosných konstrukcí budovy smí nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ostatní nepodstatné změny může nájemce provádět na vlastní náklad i bez souhlasu pronajímatele, přičemž nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů. Pronajímatel může při skončení nájemního vztahu požadovat, aby byly pronajaté prostory uvedeny do původního stavu.

XI.

Nájemce je oprávněn **umístit** na budovu na svůj náklad **označení své provozovny, tzn. sdělení o poskytovaných službách a svého jména**. Půjde-li o památkové objekty, nájemce je povinen umístění předem projednat s pronajímatelem, konkrétně s odborem místního hospodářství a stavebních investic MěÚ Litovel a zajistit vyjádření památkového úřadu. Po skončení nájmu odstraní nájemce cedule či znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

XII.

Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, vyklizené a vybílené předat posledním dnem lhůty pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

Nájemce se zavazuje případné škody na nemovitostech, které způsobil, odstranit vlastním nákladem nebo vzniklou škodu uhradit. O předání a převzetí nemovitostí sepiší smluvní strany protokol.

XIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech provedeních majících charakter originálů, z nichž si pronajímatel ponechá dvě a nájemce jedno.

Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.

Pokud ve smlouvě není dohodnuto jinak, lze na obsah nájemního vztahu použít ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

Uzavření této Smlouvy bylo projednáno a v předloženém znění schváleno Radou města Litovel na její 21. schůzi, konané dne 21. září 2023, usnesením č. RM/590/21/2023.

Smluvní strany podpisem této smlouvy vyjadřují souhlas s jejím obsahem a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti nabude jejím zveřejněním v Informačním systému centrálního registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Litovli 27. září 2023

Podpisy smluvních stran:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Viktor Kohout
starosta města Litovel

.....
Roman Boudník