DVŮR KRÁLOVÉ NAD LABEM

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Č.j MUDK-OEMM/91831/2023/kst

OEMM/ONNP-2023/0137

Níže uvedené strany,

město Dvůr Králové nad Labem
se sídlem: náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem
IČO: 00277819
datová schránka: mu5b26c
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., Dvůr Králové nad Labem
číslo účtu: 187589301/0300
zastoupené: Ing. Janem Jarolímem, starostou města
(dále jen „pronajímatel")

a

protistrana **Zvičinské uzeniny a lahůdky s. r. o.**
se sídlem: Dolní Brusnice 78, 544 72
IČO: 47471450
DIČ:
bankovní spojení: Komerční banka a. s.
č. účtu: 24804601/0100
datová schránka: nu9tq5i
zastoupená: Ing. Tomášem Königsmarkem
(dále jen „nájemce")

(společně též jako „smluvní strany")

uzavírají níže uvedeného dne na níže uvedeném místě dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník"), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva").

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1.1. Předmětem této smlouvy je nájem majetku pronajímatele uvedeném v odst. 1.2. nájemci.

1.2. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem prostoru sloužícího podnikání – nebytového prostoru č. 1 v čp. 57 na náměstí T. G. Masaryka ve Dvoře Králové nad Labem o celkové výměře 144,06 m^2 (dále jen „předmět nájmu").

1.3. Pronajímatel přenechá touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci za účelem provozování prodejny masa, uzenin, potravin a hotových jídel a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených.

1.4. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, bude výlučně prodejna masa, uzenin, potravin a hotových jídel.

1.5. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je dle svého stavebně – technického určení vhodný pro účel nájmu.

1.6. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému užívání v souladu s účelem nájmu.

2. Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 1.711,30 Kč/m^2/rok. Celkové roční nájemné tedy činí 246.528 Kč. Měsíční nájemné činí 20.544 Kč (slovy: dvacettisícpětsečtyřicetčtyři koruny české). Vedle nájmu zaplatí nájemce pronajímateli měsíční zálohy za služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání takto:

- na vodné, stočné a srážkovou vodu ve výši 1.000 Kč

2.2. Pro následující roky trvání nájmu bude výše splátek upravena úměrně navýšení celkového ročního nájemného (viz. čl. 2 odst. 2.7. této smlouvy).

2.3. Úhradu nákladů na ostatní služby spojené s nájmem hradí nájemce přímo dodavatelům.

2.4. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a zálohy na služby za předmět nájmu vždy k 10. dni příslušného měsíce, za nějž nájemné platí.

2.5. Nájemné včetně záloh na služby nájemce uhradí na účet č. 29330601/0100, vedený u Komerční banky, a. s., Dvůr Králové nad Labem. Zaplacením se rozumí připsání částky odpovídající příslušné výši nájemného a paušálního poplatku na účet pronajímatele.

2.6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou jistotu.

2.7. Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou v procentech a dosaženou v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení míry inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného v souladu s tímto odstavcem oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 31.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.

3. Jistota

3.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č. 29330601/0100 peněžní jistotu ve výši měsíčního nájmů sjednaného měsíčního nájemného, tj. 20.544 Kč (slovy dvacetticícpětsečtyřicetčtyři koruny české). Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení jistoty je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

3.2. Účelem jistoty (kauce) je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého areálu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.

3.3. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

3.4. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci jistotu, uvedenou v čl.3 odst. 3.1. této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodu uvedených v čl. 3. odst. 3.2. této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistoty.

4. Nájemní doba

4.1. Nájem předmětu dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou od 01.01.2024 do 31.12.2033.

4.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2309 zákona.

4.3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2308 zákona.

4.4. Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.

4.5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, bude-li nutné na předmětu nájmu, specifikovaném v čl. 1 odst. 1.2. této smlouvy, provést stavebně-technické úpravy, které budou bránit v pokračování nájmu.

4.6. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

5.2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při této kontrole.

5.3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno.

6. Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle článku 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních, zejména pak požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.

6.2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.

6.3. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.

6.4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6.5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

6.6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu dle § 2257 odst. zákona.

6.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

6.8. Veškeré úpravy a opravy prostoru si bude nájemce provádět sám, na své náklady, bez nároku na vyrovnání v případě skončení nájmu.

6.9. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých prostor.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. Otázky neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.

7.2. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

7.3. Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.

7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení si ponechá pronajímatel.

7.5. Tato smlouva byla schválena Radou města Dvůr Králové nad Labem dne 12.10.2023 pod č. usnesení R/679/2023 – 29. Rada města Dvůr Králové nad Labem.

7.6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem 01.11.2023

pronajímatel	nájemce
.....	.....
Ing. Jan Jarolím	Ing. Tomáš Königsmark
starosta města	jednatel