SMLOUVA

č. 00 2023 o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

Domovní správa Prostějov, s.r.o.
se sídlem Pernštýnské nám. 176/8, 796 01 Prostějov
zastoupená jednatelem společnosti Ing. Vladimírem Průšou,
IČ: 26 25 98 93 DIČ: CZ26 25 98 93
Adresa datové schránky: 74nzhxb
Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Prostějov
číslo účtu: 173774346 / 0300
Korporace je zapsána v obchodním rejstříku KS v Brně, oddíl C, vložka 40603 a je plátcem DPH
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:
Penzion a restaurace U Chmelů s.r.o.
sídlo Kostelecká 309/49, Prostějov
zastoupená jednatelem Luďkem Chmelou
IČO 034 77 681 DIČ CZ 03477 681
Adresa datové schránky:
Telefon: 777606009 -mail: uchmeluchmelu.cz
Bankovní spojení: Reifeisen, pobočka Prostějov
číslo účtu: 8304520001 / 5500

Nájemce je plátcem DPH
(dále jen jako nájemce)

Sjednávají v souladu ustanovení §2302 a následně občanského zákoníku (89/2012 Sb.) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

čl. I
Prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že má od majitele Statutárního města Prostějova, na základě smlouvy o nájmu právo předmětné prostory sloužící podnikání č. 829 a č. 830 v budově Společenského domu na ul. Komenského 4142/6 v Prostějově (dále jen „Prostor sloužící k podnikání“) pronajmout třetí osobě.

čl. II
Předmět smlouvy

1) Předmětem smlouvy je pronájem Prostoru sloužícího podnikání č. 829 a č. 830 o celkové rozloze 116 m^2 na ul. Komenského 4142/6 v Prostějově, specifikované následovně:

a) Celoroční pronájem:
   - Prodejní prostor v přízemí (bar)
   - Prostor v přízemí (kuchyňka za barem)
   - WC, sklad, umývárna, chodba
   - Zádveří, sklad
b) Příležitostný pronájem dle individuálních (sezónních) akcí:
   - Prodejní prostor (bar +dřez) v pravém přísálí, 1. poschodí
   - Prodejní prostor (barové police) v levém přísálí, 1. poschodí

- Přípravna a umývárna u nástupního prostoru za levým přísálím, 1. poschodí
- Používání nákladního výtahu pro přepravu zboží

2) Předmětné prostory bude nájemce využívat **za účelem provozování občerstvení při konání akcí ve Společenském domě.**

3) V případě změny způsobu využití prostoru bez souhlasu pronajímatele, bude tímto dán vážný důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.

čl. III
Náklady za plnění spojená s nájmem prostoru sloužícího podnikání

1) Sjednané měsíční nájemné ve výši: 8.000,- Kč bez DPH (včetně dodávky tepla a vody) je splatné v měsíčních splátkách, vždy do posledního dne příslušného měsíce s tím, že dodržením této lhůty je stav, kdy platba je v uvedený den připsána na účet pronajímatele či převzata v pokladně pronajímatele v hotovosti.

2) Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listu a platebním kalendáři, který je nedílnou součástí této smlouvy. Platby budou prováděny od 1.11.2023 na **účet pronajímatele č. 174776925/0300.**

3) Při opožděné platbě bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení, a to v zákonné výši dle zákonných úprav.

4) Současně se strany dohodly na tom, že pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoliv z výše uvedených plateb, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

Prodlení s úhradou jakéhokoliv finančního plnění ze strany nájemce dle této smlouvy po dobu delší jak 30ti dnů se považuje za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět ve zkrácené tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníku a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy doporučeně s tím, že případné nepřevzetí, jde k tíži adresáta. Uhrazení dlužné částky v době výpovědi nemá vliv na výpověď.

Zálohové platby za služby spojené s nájmem budou vyúčtovány po skončení zúčtovacího období (příslušného kalendářního roku) ve lhůtě dle odpovídajících předpisů.

Odběr elektrické energie bude účtován samostatně dle výsledků odpočtu elektroměru ve fakturované ceně.

6) Nájemné bude zvyšováno v závislosti na ročním inflačním indexu, který vydává každoročně Český statistický úřad, a to k prvnímu dni sedmého kalendářního měsíce příslušného roku, pokud nebude písemným dodatkem stanoveno jinak.

7) Každá změna výše nájmu a zálohových plateb za služby bude pronajímatelem sdělena písemně, formou nového výpočtového listu. Tento nový výpočtový list bude nájemci předán osobně pronajímatelem nebo mu bude zaslán na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě. V případě, že si nájemce odmítne převzít nový výpočtový list, bude tento považován za doručený dnem, kdy došlo k odmítnutí převzetí nového výpočtového listu nájemcem. Pro zasílání nového výpočtového listu prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se uplatní domněnka doby dojití dle § 573 zákona č. 89/2012 Sb.

čl. IV

Účinnost smlouvy

1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran s účinností od **1.11.2023** a je uzavřena na dobu **neurčitou**.

2) V případě, že tato smlouva musí být uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění.

3) Pronajímatel a nájemce se dohodly, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

čl. V
Ukončení smlouvy

1) Nájemní vztah na dobu určitou může být ukončen na základě vzájemné písemné dohody, nebo ze zákonných důvodů, nebo z důvodů uvedených v této smlouvě.

2) V případě platnosti smlouvy na dobu neurčitou, může být navíc ukončen výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran. Výpovědní doba je v tomto případě šestiměsíční s výjimkami uvedenými v této smlouvě. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

3) Pro ukončení nájmu platí ustanovení z. č. 89/2012 Sb. s tím, že nad rámec těchto ustanovení si strany dohodly, a to na výslovnou žádost „nájemce“, že pokud bude "nájemce" v prodlení s placením nájmu, či služeb s nájmem spojených, po dobu delší, jak jeden měsíc má "pronajímatel" právo vypovědět nájem okamžitě a v tomto případě má "nájemce" lhůtu 15-ti dnů ode dne doručení výpovědi na vyklizení a předání předmětu nájmu pověřenému zaměstnanci "pronajímatele".

čl. VI
Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1) Prostor sloužící podnikání se pronajímá pro sjednaný účel uvedený v čl. II této smlouvy.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli stavebně či technicky měnit charakter pronajatého prostoru, ať již v závislosti na změně jeho předmětu podnikání či na základě jakékoliv jiné změny. Případné nedodržení této povinnosti ze strany nájemce bude toto považováno za zvlášť hrubé porušení smlouvy o nájmu a za vážný důvod, na základě, kterého vznikne pronajímateli možnost vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době, a to tří měsíců.

čl. VII
Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je povinen pronajatou nemovitou věc vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy na své náklady zajišťovat provoz, opravy a pravidelnou údržbu pronajaté nemovité věci.

2) Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni kdykoli po dobu nájmu dle této smlouvy vstoupit do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) za účelem kontroly předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání, a to zejm:

- za účelem umožnění opravy či úpravy předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání),
- za účelem kontroly, zda nájemce hrubě či zvlášť závažným způsobem neporušuje své povinnosti stanovené v této nájemní smlouvě či stanovené zákonem,
- za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu (Prostor sloužící k podnikání) řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě;

a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). Nájemce tímto dále výslovně souhlasí i s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) vstoupit kdykoliv i po skončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy, a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). V souvislosti s tímto ujednáním nájemce uděluje pronajímateli plnou moc ke vstupu do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání), která je přílohou č. 2 této smlouvy.

3) Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé nesjednaným způsobem užívání, nedodržením požárních a bezpečnostních předpisů, resp. porušením obecně závazných právních norem.

4) Nájemce bude prostor udržovat v řádném stavu, čistotě a pořádku na svůj náklad.

5) Nájemce je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, případně ostatních subjektů (Stavebního úřadu, Odboru památkové péče, KHS apod.) k realizaci případných stavebních úprav v pronajatém prostoru.

6) V případě, že pronajatý prostor nebyl zkolaudován k účelu, ke kterému byl nájemci pronajatý, je nájemce povinen si zajistit změnu užívání prostoru na svoje náklady se souhlasem pronajímatele.

7) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor přenechat k užívání jinému subjektu.

9) Nájemce je povinen provádět revize a kontroly vyhrazených zařízení nacházejících se v pronajatém prostoru dle vyhlášky č. 85/1978 Sb., Českého úřadu bezpečnosti práce ze dne 26. 6. 1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení dle nařízení vlády č. 352/2000 Sb. a dále dle ČSN EN 1775, ČSN 386 441 a dle TPG 704 01 v souladu s platnou legislativou,

10) Nájemce je povinen provádět veškeré revize a kontroly vyhrazených zařízení, nacházejících se v pronajatém prostoru dle ČSN 33 1500 Elektrotechnické předpisy – revize elektrických zařízení. Četnost revizí a kontrol elektroinstalace upravuje tab. č. 1 (revize 1x za 5 let, vč. odstranění zjištěných závad).

11) Nájemce je povinen provádět další kontroly a opatření vyplývající ze Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a to především čištění, kontrolu a revizi spalinové cesty a dodržení požární bezpečnosti u právnických osob podle vyhlášky č. 246/2001 Sb.

12) Nájemce odevzdá pronajímateli 1x kopii revizí či kontrol, které byly provedeny v zákonných termínech.

14) Porušování povinností stanovených v článku VI. této nájemní smlouvy může být pokládáno za hrubé porušení smlouvy a může být tímto dán vážný důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.

čl. VIII
Ostatní ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že je náležitě obeznámen s technickým stavem pronajaté nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy a tento stav považují obě smluvní strany za plně způsobilý ke smluvenému užívání.

3) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat užívaný prostor zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím době užívání a běžnému opotřebení.

4) Úpravy provedené nájemcem, budou po skončení nájmu odstraněny, pokud nebylo dohodnuto jinak.

čl. IX
Změny smlouvy

1) Skutečnosti, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být sjednány pouze formou písemného dodatku potvrzeného smluvními stranami.

2) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změny údajů uvedených ve smlouvě, a zda je plátcem DPH.

čl. X
Závěrečná ujednání

1) Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouvy podléhající zveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., musí být zveřejněny v Registru smluv, a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy. K tomuto účelu jsou si obě strany povinny poskytnout potřebnou součinnost. Případné zveřejnění smlouvy v RS zajistí DSP, s.r.o., nebude-li dohodnuto jinak. Obě smluvní strany rovněž prohlašují, že žádný z údajů, uvedených v této smlouvě, nemá charakter obchodního tajemství.

2) Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou oprávněny smlouvu uzavřít a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

3) Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Každý ze stejnopisů má platnost originálu.

4) Přílohy jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Přílohy:
1) Výpočtový list
2) Plná moc ke vstupu do Prostoru sloužícího k podnikání

.....	.....
V Prostějově dne	V Prostějově dne
	Domovní správa Prostějov, s. r. o. Pernštýnské nám. 8 796 01 Prostějov IČO: 26259893 DIČ: CZ26259893 dsp Tel: 582 301 711 www.dsp-pv.cz Předpis nájmu a NP -1-
……...	…….
Penzion a restaurace U Chmelů s.r.o.	**Domovní správa Prostějov s.r.o.**
Luděk Chmela	Ing. Vladimír Průša