

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená v souladu s § 2302, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Smluvní strany:

Město Boskovice

Sídlo: Masarykovo nám. 4/2, 680 18 Boskovice
IČO: 00279978
DIČ: CZ00279978
Zastoupené: Ing. arch. Janou Syrovátkovou, starostkou
Bank.spojení: č.ú. 190000126631/0100
ID dat. schránky: qmkbq7h

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Ladislav Staněk, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

Sídlo: Podlesí 1897/22, 678 01 Blansko
IČO: 74254359
DIČ: CZ5410101510
číslo účtu:

(dále jen „Nájemce“)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – domu č.p. 172, č.o. 15 na ulici Kpt. Jaroše v Boskovicích, postaveného na pozemku p.č. 164, vše v k.ú. Boskovice, zapsáno na LV 10001 pro obec a k.ú. Boskovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v uvedené nemovitosti.
3. Smluvní strany se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, na této nájemní smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové výměře 212,07 m² domu uvedeného v čl. II. této smlouvy.
Prostory mají samostatný vchod z ulice Kpt. Jaroše a od ostatních prostor v domě jsou odděleny uzamykatelnými dveřmi z chodby objektu.

Jedná se o tyto prostory:

I.NP	- m.č. 2	chodba	7,40 m ²
	- m.č. 3	WC muži	8,05 m ²
	- m.č.4	WC ženy	8,29 m ²
	- m.č. 5	WC	2,31 m ²
	- m.č. 6	šatna	4,89 m ²
	- m.č. 7	šatna	4,21 m ²
	- m.č. 8	chodba	5,67 m ²
	- m.č. 9	sklad	18,25 m ²
	- m.č. 10	kuchyň	26,93 m ²
	- m.č. 11	restaurace	45,21 m ²
	- m.č. 12	restaurace	52,51 m ²
I. PP	- m.č. 3	sklad	28,35 m ²

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem provozování restaurace.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 01.01. 2024.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu za trvání smluvního vztahu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to na podkladě písemné výpovědi doručené druhé ze smluvních stran.
3. Výpovědní doba je šest měsíců, a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně.
4. Pro případ závažného porušení této smlouvy si smluvní strany ujednaly jednoměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet den následující po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Za závažné porušení smlouvy se považuje zejména užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu, přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, neužívání předmětu nájmu bez přiměřeného důvodu po dobu delší než 3 měsíce, prodlení s platbou nájemného o alespoň 1 měsíc
5. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory řádně a včas, nejpozději do 10 dnů po skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud mezi stranami nebylo v průběhu trvání nájmu dohodnuto jinak. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol.
7. Pro případ, že by nájemce ve stanovené lhůtě po skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele, a to ve výši obvyklé poměrům v daném místě a čase, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.

V.

Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a způsob jejich úhrady

1. Cena nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí částku **283 848,00 Kč + DPH /rok**.
2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 ročního nájmu. Jednotlivé splátky nájemného v částce **70 962,00 Kč + DPH** jsou splatné vždy do **5. dne** prostředního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. do 5. února, 5. května, 5. srpna a 5. listopadu), za něž nájemné náleží.
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. **19-0000126631/0100, VS 1144000004**.
Smluvní strany se dohodly, že na každý rok nájmu bude mezi nimi vyhotoven jako daňový doklad splátkový kalendář potvrzený oběma smluvními stranami.
3. Nájemné bude zvyšováno každoročně o míru inflace tak, jak bude vyhlášena ČSÚ za předchozí kalendářní rok. První zvýšení proběhne v roce 2024. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem nejpozději 1 měsíc po vyhlášení míry inflace.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele. Pokud nájemce neuhradí úhradu nájemného dle této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.
5. Nájemce si samostatně zajistí a bude na svůj účet hradit náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. dodávky el. energie, plynu, vody, tepla, odvoz a likvidace odpadu, aj.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu řádně a za níže stanovených podmínek.

2. V případě, že nájemce bude instalovat venkovní označení provozovny, je oprávněn tak učinit až po předchozím souhlasu pronajímatele, který má právo se vyjádřit k jeho provedení a způsobu instalace. Toto označení musí být v souladu s platnými právními předpisy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případně vzniklou škodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že před provedením případných stavebních úprav prostor bude pronajímateli předložen jejich popis k odsouhlasení. Pokud nebude ze strany pronajímatele námitek k navrženým úpravám, vydá nájemci písemný souhlas s provedením těchto úprav, které provede nájemce vlastním nákladem.
4. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, jež by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, pakliže toto nebude neúměrně narušovat činnost, pro kterou jsou prostory pronajaty, což se nájemce zavazuje strpět.
6. Nájemce se zavazuje hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Smluvní strany se dohodly, že při posouzení drobné opravy a údržby budou vycházet z platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu poté, co zjistí potřebu provedení oprav většího rozsahu, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav a jejich provedení je povinností pronajímatele, oznámit toto pronajímateli. Po jejich oznámení, nejpozději do 3 dnů, bude mezi stranami dohodnut způsob a termín jejich provedení. Nesplní-li nájemce včas tuto svoji oznamovací povinnost nebo neumožní-li pronajímateli provedení těchto oprav, nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti. Provedení nutných stavebních a jiných úprav pronajatých prostor, příp. jejich údržbu většího rozsahu oznámí pronajímatel nájemci nejméně 3 dny předem a zavazuje se je provádět tak, aby nájemce co nejméně omezovaly při jeho činnosti a užívání prostor.
8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby se předcházelo vzniku škod, zejména zajišťuje plnění úkolů požární ochrany ve všech svých činnostech a všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů.
9. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného el. zařízení a el. spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.
10. Nájemce zavazuje se instalovat v pronajatých nemovitostech pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy, vůči pronajímateli a třetím osobám.

12. Nájemce bude na vlastní náklad a ve vzájemné součinnosti s ostatními uživateli nebytových prostor v nemovitosti udržovat přístupovou komunikaci za provozovnou a přebírá tak po dobu trvání nájmu za vlastníka tuto povinnost (zimní posyp a úklid sněhu).

VII.

Závěrečná ujednání.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden.
2. Vzájemné vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Změny v obsahu smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Obě strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.
6. Uzavření smlouvy včetně jejího znění bylo schváleno na 30. schůzi Rady města Boskovic konané dne 20.11.2023, usnesení č. 10.6.

V Boskovicích dne 27. 11. 2023

V Boskovicích dne 11-12-2023

za pronajímatele:



Ing. arch. Jana Syrovátková
starostka města



za nájemce:



Ladislav Staněk

