

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřeli

na straně jedné: **Město Svitavy**
IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444
se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy
zastoupené starostou Mgr. Bc. Davidem Šimkem, MBA
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Vilém Bouška, nar. xxxxxxxxx**
IČO: 013 27 593
se sídlem Tolstého 720/6, Předměstí, 568 02 Svitavy
zapsán v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Svitavy
- není plátce DPH
- dále jen nájemce -

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku stavební parcely č. 165, jehož součástí je objekt č.p. 143 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na adrese náměstí Míru 143/90 ve Svitavách.

II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o celkové výměře 100,65 m² nacházející se v prvním nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, sestávající z prodejní místnosti, výdejny jídla, kuchyně, skladu, šatny, úklidové komory a sociálního zařízení (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování rychlého občerstvení a točené zmrzliny, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV.

- 4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 13 311,- Kč měsíčně.
- 4.2. V případě, že by se nájemce v budoucnu stal plátcem DPH, tak se strany v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k měsíčnímu nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné výši, a to počínaje okamžikem registrace nájemce k DPH.
- 4.3. Měsíční nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví pronajímatel vždy fakturu - daňový doklad, který doručí nájemci.

- 4.4. Pokud by se k částce nájemného připočítávalo DPH, pak se strany dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2025 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

V.

- 5.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (dále jen služby), tj. dodávka vody, odvod odpadních vod a srážkových vod.
- 5.2. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Výše spotřeby bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného pro Předmět nájmu.
- 5.3. Odvod srážkových vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
- 5.4. Na úhradu nákladů na vodu (vodné, stočné) a srážkové vody dle bodů 5.2. a 5.3. pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody, tj. zpravidla čtvrtletně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 5.5. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.
- 5.6. Pronajímatel nebude nájemci zajišťovat dodávku elektrické energie a plynu; tyto si nájemce zajistí sám.

VI.

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
 1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
 2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
 3. náklady řízení
 4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

VII.

- 7.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 7.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.3. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.

- 7.5. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 10 000,- Kč + DPH.
- 7.6. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.8. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

VIII.

- 8.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či jiné změny.
- 8.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

IX.

- 9.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 1.1.2024, pokud smlouva nenabude účinnosti později.
- 9.2. Nájem skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

X.

- 10.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

XI.

- 11.1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
- 11.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2024 (ne však dříve, než uveřejněním v registru smluv).

11.3. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 30.11.2023 do 17.12.2023 pod č. MUSY/100204/2023/ORM/vea.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 18.12.2023.

Ve Svitavách dne 19.12.2023

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Mgr. Bc. David Šimek, MBA
starosta města Svitavy

.....
Vilém Bouška