

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi smluvními stranami

1. Město Hustopeče

se sídlem: Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

zastoupené: PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

IČ: 00283193 DIČ: CZ00283193

zapsané v Registru ekonomických subjektů vedených ČSÚ v Brně

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 19-1382158309/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Pavel Stránský

IČ: 87179423 DIČ: CZ8803194189

se sídlem: Hlavní 323, 691 27 Popice

(dále jen „nájemce“)

v následujícím znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 279 o výměře 3091 m² vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče. Součástí pozemku je stavba - objekt občanské vybavenosti, na adrese Herbenova 423/4.
2. V objektu se nachází vlevo od hlavního vchodu tyto nebytové prostory (dále jen „Společenský dům – pohostinství nebo „předmět nájmu“):
 - provozní místnosti o celkové ploše 183 m²

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou prostory blíže specifikované v odstavci 2 článku I. nájemci, aby je užíval k výkonu podnikatelské činnosti v oblasti pohostinství a za podmínek stanovených v této smlouvě. Tyto nebytové prostory byly pro tento účel zkolaudovány.
2. Nájemce tyto prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.
3. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele a že ho bude udržovat s péčí řádného hospodáře.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I se sjednává **na dobu neurčitou ode dne 27.12.2023.**
2. Nájem nebytových prostor lze skončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele i nájemce.
3. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Za den doručení výpovědi se považuje i den odmítnutí výpovědi, případně poslední den úložní doby, ve kterém si smluvní strana výpověď nevyzvedla u provozovatele poštovní licence.
4. Proti výpovědi nejsou přípustné námitky. Ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.
5. Pronajímatel může od této smlouvy okamžitě odstoupit, bude-li nájemce v prodlení 14 dnů s úhradou nájemného nebo dalších sjednaných úhrad, blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy, neuzavře-li nájemce dodatek týkající se změny výše záloh na služby uvedený v čl. IV odst. 5 této smlouvy nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

IV. Nájemné a poskytované služby

1. Měsíční nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí měsíčně **15.000 Kč** (slovy: patnáctitisíc korun českých) + DPH. Nájemné je splatné nejpozději do 15. dne měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele převodním příkazem, **VS 2592132069.**
2. Smluvní strany se dohodly, že poměrná částka ve výši za měsíc prosinec 2023 ve výši 2.420, -Kč + DPH bude uhrazena do 28.12.2023.
3. Nájemce je plátcem DPH.

4. Nájemce obdrží na začátku měsíce ledna od pronajímatele souhrnný daňový doklad na rok 2024.
5. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na elektrické energie, plyn, vodné a stočné a ostatní služby spojené s provozem předmětu nájmu dle této smlouvy.
6. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody (vodné a stočné) a ostatních služeb spojených s provozem předmětu nájmu (dále též „služby“).
Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele převodním příkazem, VS 2592324060.

Zálohy na služby:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - záloha za el. energii a plyn | 37.500,- Kč/ měsíčně + DPH |
| - záloha za vodné a stočné | 3.300,- Kč/měsíčně + DPH |

Nájemce uhradí poměrnou část za spotřebované energie za měsíc prosinec 2023 současně se zálohou na energie za měsíc leden 2024.

7. Vyúčtování skutečných nákladů spojených s užíváním nebytových prostor uvedených v Čl. I této smlouvy o nájmu se zavazuje hradit nájemce do 15-ti dní od doručení faktury vystavené pronajímatelem (plyn, el. energie, vodné a stočné dle podružných měřidel). Současně s fakturou předloží pronajímatel vyúčtování služeb.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat změnu výše záloh na služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, anebo to považuje pronajímatel za nezbytné s ohledem na vyúčtování skutečné spotřeby služeb za daný kalendářní rok. Nájemce se zavazuje změnu výše záloh na služby uvedené v odst. 5 tohoto článku akceptovat formou uzavření příslušného dodatku k této smlouvě o nájmu nebytových prostor.
9. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení pronajímatele.
10. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a paušálních úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

V.

Stavební úpravy

1. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět ani jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru. Případné pronajímatelem povolené úpravy provádí nájemce odborně a nese za ně odpovědnost.
2. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas s tím, aby si nájemce na své náklady nebytové prostory vybavil svým nábytkem a zařizovacími předměty, které budou při ukončení nájemního vztahu nájemcem vyklizeny.

3. U pronajatých nebytových prostor bude nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy dle přílohy č. 1 Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik takových závad, k jejichž odstranění je třeba provedení oprav nad rámec běžné údržby dle přílohy č. 1 této smlouvy a které brání řádnému užívání pronajatých prostor a je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu dle čl. I řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem uvedeným v čl. II této smlouvy a chránit jej před poškozením a zničením. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v čistotě tak, aby odpovídaly hygienickým předpisům.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám písemně zmocněným pronajímatele kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
3. Nájemce je v pronajatých nebytových prostorech povinen zajišťovat požadavky bezpečnosti a požární prevence v souladu s platnými právními předpisy, zejména plynoucí z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění. Při obhlídce předmětu nájmu byl nájemce ze strany pověřené osoby pronajímatele seznámen zejména s únikovými východy, místem umístění věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje) a s dalšími instalovanými požárně bezpečnostními zařízeními. Současně byl seznámen, že v objektu je zákaz kouření a místo ke kouření je vymezeno mimo objekt nebo na určeném místě. Současně byl pro případ havárie seznámen s umístěním uzávěrů vody, elektro apod. Nájemce byl seznámen, že pro případ úrazu je povinen si zajistit prostředky k poskytnutí první pomoci, anebo v případě úrazu může využít prostředky první pomoci, které jsou součástí předávacího protokolu.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení. V určitých odůvodněných případech, zejména s ohledem na bezpečnost a požární prevenci, je pronajímatel oprávněn zakázat instalaci takových spotřebičů.
5. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech revizi, údržby a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech elektrických zařízení, kterými si nájemce předmět nájmu vybaví.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu podle této smlouvy nebo jejich část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých nebytových prostor přístup.

8. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě porušení povinnosti včas vyklidit předmět nájmu po skončení nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce nevyklidí pronajaté nebytové prostory nebo je neuvede do stavu, v jakém byly převzaty, do 2 měsíců ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu nebo ho uvést do původního stavu na náklady nájemce.
9. Nájemce vzal na vědomí stav předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn umísťovat reklamní nápisy na provozovnu pouze po předchozím písemném schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat na předmět nájmu ani v předmětu nájmu jakákoliv reklamní označení. Zákonná fikce souhlasu dle ustanovení § 2305 občanského zákoníku se zde nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
12. Nájemce je povinen veškeré změny související s nájemním vztahem hlásit.
13. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha č.2, kde je vymezen seznam vybavení, které je umístěno v pronajatém nebytovém prostoru.

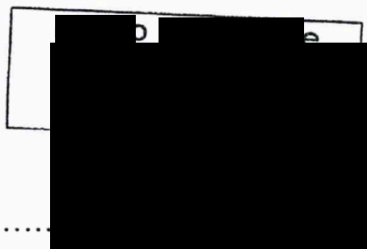
VII.

Závěrečná ustanovení

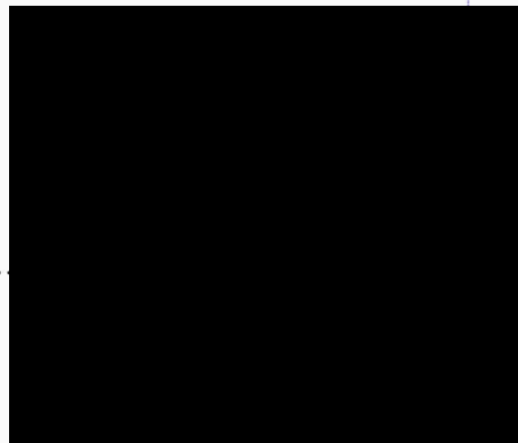
1. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svými podpisy. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení obou smluvních stran.
2. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
3. Účastníci této smlouvy souhlasí se zveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

7. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právní řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
9. Stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti a smluvní strany se zavazují bez zbytečného prodlení nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení novým, svým účelem a smyslem se co nejvíce blížícím účelu a smyslu ustanovení původního. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

V Hustopečích dne 27.12.2023



.....
za pronajímatele
PaedDr. Hana Potměšilová
starostka



Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hustopeče veškeré zákonem či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla schválena usnesením Rady města Hustopeče dne 12.12.2023.

V Hustopečích dne 27.12.2023

Město Hu
Dukelské r
693 01 HUS
IČ: 00 28
-32

.....
PaedDr. Hana Potměšilová
starostka

Příloha č. 1 - Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

1) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, s výjimkou hlavního uzávěru pro nemovitosti,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch předmětu nájmu; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí

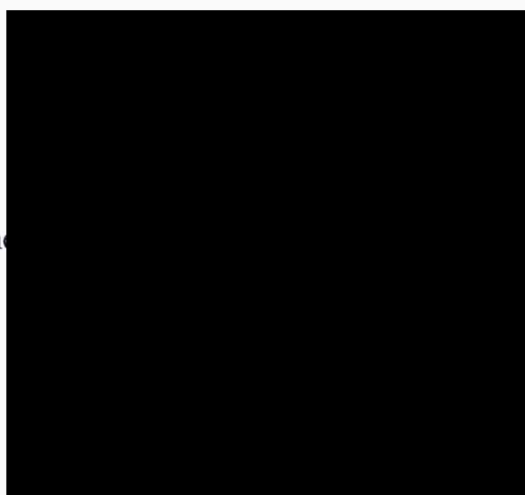
Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2 Seznam vybavení

v objektu občanské vybavenosti č.p. 423 „Společenský dům – restaurace“ na ul. Herbenova 4
v Hustopečích

Název vybavení	Počet
Dřevěný regál + police	1 ks
Dřez v přípravně zeleniny	1 ks
Nerezové digestoře	1 ks
Nerezový dvojdřez	1 ks
Nerezový jednodřez	1 ks
Stůl + dřevěné obložení	1 ks
Stůl z masivního dřeva	3 ks
Židle z masivního dřeva	17 ks
Židle barové	5 ks
Stůl Jokkmokk+4 židle mor	11 ks
Profí sporák	1 ks

Převzal dne



PROTOKOL

ze dne 27.12.2023

o předání a převzetí objektu občanské vybavenosti na ul. Herbenova č.p. 423/4 v Hustopečích

Předávající:

Město Hustopeče

IČO: 00 283 193

se sídlem Hustopeče, Dukelské nám.2/2, PSČ 693 17

Zastoupené starostkou PaedDr. Hanou Potměšilovou

Zapsané v registru ekonomických subjektů ČSÚ v Brně

Přejímající:

Pavel Stránský

IČO: 87179423 DIČ: CZ8803194189

Hlavní 323

691 27 Popice

Předmětem předání a převzetí dne 27.12.2023 je objekt občanské vybavenosti „Společenský dům – pohostinství“ na ul. Herbenova 423/4 v Hustopečích, který byl nájemci předán do užívání smlouvou o nájmu, která byla uzavřena dne

V objektu se nachází tyto nebytové prostory:

1, provozní místnost o celkové ploše 183 m²

Stav vybavení ke dni 27.12.2023:

- Dle přílohy inventárního seznamu

Poznámka:

Nastavení termostatu: denní teplota od – do
noční teplota od – do

Závady:

Seznam předaných klíčů od pronajatých nebytových prostor :

- | | |
|--|------|
| • klíč od hlavního vchodu | 1 ks |
| • klíč od spojovacích dveří chodbičky do dvora | 1 ks |
| • klíč od skladu 1 | 1 ks |
| • klíč od skladu 2 | 1 ks |

Za předávajícího

Bc. Karel Svoboda

Za přejímajícího

Pavel Stránský