

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. 19-0000126631/0100
ID dat. schránky: qmkbq7h

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Bc. Anna Dračková, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Bytem: Okrouhlá 67, 680 01 Boskovice
IČO: 19529406
číslo účtu:

(dále jen „Nájemce“)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - budovy bez čp/če (objekt občanské vybavenosti) - postavené na pozemku p.č. 12/2, vše zapsáno na LV 10001 pro obec a k. ú. Boskovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště 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 dohody, 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 v 1. nadzemním a v 1. podzemním podlaží nemovitosti uvedené v čl. II.

Jedná se o tyto prostory:

- prodejna + schodiště + WC o výměře 40,90 m²
- sklad o výměře 40,80 m²

2. Nájemce je seznámen se stavem těchto nemovitostí a takto je do nájmu přijímá.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem provozování podnikatelské činnosti jako kavárnu spojenou s bistroem zaměřeným mimo jiné na vegetariánskou kuchyni.
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání do podnájmu třetím osobám jen s písemným souhlasem pronajímatele.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne **01.02.2024**
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. 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.
5. 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.
6. 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 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 **121 200,00 Kč/ rok**. Nájemné bude zvyšováno každoročně pro následující rok o míru inflace tak, jak bude vyhlášena ČSÚ za předchozí kalendářní rok. První zvýšení proběhne v roce 2025. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem nejpozději 1 měsíc po vyhlášení míry inflace.

2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájmu. Jednotlivé splátky nájemného v částce **10 100,00 Kč** jsou splatné vždy do **25. dne** příslušného měsíce, za nějž nájemné náleží.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. **19-0000126631/0100, VS 1543000149**.

3. 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 řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 1 měsíčního nájmu, tj. **10 100,00 Kč**. Jistota je splatná na účet pronajímatele, č. ú. **6015-126631/0100, VS 19529406**, ke dni podpisu této smlouvy.
5. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem, které vzniknou z titulu užívání předmětu nájmu na základě této nájemní smlouvy, zejména z titulu neuhrazení nájemného a služeb nebo škody způsobené na předmětu nájmu.
6. Pronajímatel vede přesnou evidenci o výši jistoty a jejím čerpání. Na žádost nájemce je povinen vystavit písemné potvrzení o čerpání jistoty včetně označení uhrazených pohledávek.
7. V případě oprávněného čerpání jistoty pronajímatelem se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, dorovnat jistotu do původní výše. Nebude-li jistota v dohodnuté lhůtě doplněna, považuje se toto za závažné porušení této smlouvy.
8. Poskytnutá jistota nebo její zůstatek bude pronajímatelem vrácena nájemci při skončení nájmu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu na účet nájemce uvedený výše.
9. Nájemce si samostatně zajistí a bude na svůj účet hradit náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. dodávky el. energie, 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. Nájemce je oprávněn nainstalovat venkovní označení provozovny. Pronajímané prostory se nachází v Městské památkové zóně Boskovice a označení musí být v souladu s platnými právními předpisy na úseku státní památkové péče. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případně vzniklou škodu (zejména uložení sankcí ze strany správních orgánů).

3. Pronajímatel je povinen odevzdat předmětné prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání, o stavu předaných a převzatých prostor bude sepsán předávací protokol.
4. Pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci souhlas s provedením stavebních úprav, které jsou nutné k započetí provozování jeho podnikatelské činnosti v plném rozsahu (čl.III., odst. 3.) Nájemce je provede vlastním nákladem.
5. 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.
6. 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, což se nájemce zavazuje strpět.
7. 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.
8. Realizace oprav většího rozsahu nebo investiční charakteru prováděných nájemcem bude v jednotlivých případech upravena písemnou dohodou obou stran. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny stavební či dispozičního charakteru v pronajatém prostoru sloužícím podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Povolené úpravy provádí odborně a odpovídá za škody, které nepovolenými nebo neodborně provedenými úpravami vzniknou na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
9. 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. Porušení tohoto odstavce se považuje za závažné porušení smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých prostorách pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
11. 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.
12. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy, vůči pronajímateli a třetím osobám.

VII.

Doložka dle § 39 a 41 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Záměr pronájmu nebytových prostor byl po zákonem stanovenou dobu zveřejněn na úřední desce městského úřadu a uzavření smlouvy včetně jejího znění bylo schváleno na 31. schůzi Rady města Boskovice konané dne 18.12.2023, usnesení č. 25.3.

VIII.
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 platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným ve smlouvě.
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.

V Boskovicích dne 3. 1. 2027

V Boskovicích dne 10 -01- 2024

za pronajímatele:

za nájemce:



Ing. arch. Jana Syrovátková
starostka města



Bc. Anna Dračková

