

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem Ing. Miloslavem Dohnalem

(dále jako „pronajímatel“)

a

Seagull trade s.r.o.

IČ 06493050

se sídlem Tovačovského 4617/27, 767 01 Kroměříž

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 102413

zastoupená na základě plné moci ze dne 10.10.2023 zmocněncem [REDACTED]

(dále jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 13945 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako výlučný vlastník jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů - **jiného nebytového prostoru č. 124/102 v bytovém domě č.p. 124 (Kratochvílova 22), příslušném k části obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 36 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 485 m² v k.ú. Přerov, podílu id. 847/10264 na společných částech bytového domu č.p. 124 a podílu id. 847/10264 na společných částech pozemku p.č. 36 v k.ú. Přerov.**

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je jednotka - jiný nebytový prostor č. 124/102 o celkové výměře 84,7 m², který se nachází v 1. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a který se skládá z obchodní místnosti o výměře 70,10 m², skladu o výměře 9,30 m², skladu o výměře 1,60 m², chodby o výměře 2,00 m² a WC o výměře 1,70 m² (hlavní místnosti mají výměru 70,10 m² a vedlejší místnosti mají výměru 14,60 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání jednotku - jiný nebytový prostor č. 124/102 uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tuto jednotku – jiný nebytový prostor č. 124/102 za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za její užívání nájemné dle čl. IV. smlouvy.

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako farmářské prodejny s bistroem se zaměřením na potravinářské produkty z Jižní Moravy (např. pekařské, cukrářské, uzenářské, vinařské produkty, produkty řemeslných pivovarů, mošty, sirupy, marmelády, povidla, paštiky, káva, občerstvení atd.).

III. Změna v užívání předmětu nájmu

(1) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu nemá změnu v užívání (tj. není rekolaudován) k účelu uvedenému v čl. II. smlouvy, smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí u příslušného stavebního úřadu souhlas se změnou v účelu užívání stavby ve smyslu ust. § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na své vlastní náklady uvede předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II. smlouvy a v tomto stavu jej bude na své náklady udržovat.

(2) Pronajímatel tímto dává souhlas dle ust. § 127 odst. 1 stavebního zákona se změnou v účelu užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II. smlouvy.

IV. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

(2) Smluvní strany se dohodly, že nájem lze ukončit:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) podáním výpovědi dle čl. VII. smlouvy,
- c) podáním výpovědi bez výpovědní doby dle čl. VIII. smlouvy.

V. Nájemné, zálohy a poplatek za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné za nájem jednotky - jiného nebytového prostoru č. 124/102 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši, která je uvedena v evidenčním listu (výpočtovém listu) jako příloze č. 1 nájemní smlouvy, včetně nájemného za užívání zařízení předmětů nacházejících se v jednotce - jiném nebytovém prostoru č. 124/102 (tj. 1 ks vodoměru SV s dálkovým odečtem), které je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařízení předmětů s tím, že pokud bude zařizovací předmět funkční i po uplynutí doby jeho předpokládané životnosti, bude nájemné za jeho užívání stanoveno pevnou paušální měsíční sazbou ve výši maximálně 10,- Kč/ks. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a je splatné v měsíčních splátkách způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které spočívají v nákladech za vodné a stočné, nákladech za odvod odpadní vody a nákladech za svoz popelnice, ve formě měsíčních záloh. Výše záloh je uvedena

v evidenčním listu (výpočtovém listu), který je přílohou č. 1 nájemní smlouvy a který může být v průběhu trvání nájemního vztahu upravován, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, pouze v následujících případech:

- a) v závislosti na výsledku vyúčtování služeb za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vždy k 1.6. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období, a to na základě dohody smluvních stran přijaté ve formě nového evidenčního listu, podepsaného oběma smluvními stranami, nebo
- b) budou-li pro to důvody, které vyplynou ze změn daných zvláštními právními předpisy upravujícími poskytování plnění spojených s užíváním nebytových prostorů a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, anebo z rozhodnutí cenových orgánů, a to na základě rozhodnutí pronajímatele, které pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě vystavením nového evidenčního listu, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy.

Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Zálohy budou vyúčtovány do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, přičemž případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 31.7. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období. Případný nedoplatek je považován za zaplacený dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(3) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které spočívají v nákladech za odečet vodoměru, ve formě měsíčního poplatku. Výše poplatku je uvedena v evidenčním listu (výpočtovém listu), který je přílohou č. 1 nájemní smlouvy.

(4) Nájemce je povinen hradit pronajímateli částku v celkové výši **12.164,- Kč/měsíc** (součet nájemného ve výši **11.483,- Kč/měsíc** dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a záloh a poplatku na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy ve výši **681,- Kč/měsíc**) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 1882611309/0800, variabilní symbol 0124100014, nejpozději poslední den příslušného kalendářního měsíce. Úhrada nájemného, záloh a poplatku na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

(4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změnu výše nájemného, ke které dojde dle odst. 1 smlouvy v souvislosti s uplynutím doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů nacházejících se v předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu po uplynutí doby předpokládané životnosti zařizovacích předmětů a současně mu doručit nově vystavený evidenční list, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy.

(6) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného, záloh a poplatku na služby spojených s užíváním předmětu nájmu a případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

(7) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

(8) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty, nejpozději do 5 kalendářních dnů poté, co tato skutečnost nastane. Nájemce bere na vědomí, že pokud se stane plátcem daně z přidané hodnoty, bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této smlouvě, na jehož základě bude nájemné navýšeno o daň z přidané hodnoty a upravena smluvní ujednání navazující na tuto skutečnost.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol.

(2) Pronajímatel je povinen zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.

(3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

(4) Nájemce je povinen provádět na své náklady údržbu, čištění a případné přesklívání vstupů a výkladů, případné opravy schodů a výměny čistících zón před vstupy do předmětu nájmu (rohože, škrabáky) a dodávky vč. montáže brana.

(5) Nájemce je oprávněn na vlastní náklady zřídit, upravit mříže na okna z dvorní strany a v případě jejich zřízení, úpravy je povinen provádět na své náklady jejich opravy nebo výměnu.

(6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec drobných oprav hradí pronajímatel.

(7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu

nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu a instalování zařízení pro měření studené vody, který bude vyžadovat přerušování nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(9) Nájemce je povinen zajistit si samostatně dodávku elektrické energie (případně plynu a tepla) uzavřením smluv s příslušnými dodavateli těchto služeb.

(10) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(12) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek, zařízení a plynu, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat do 30 dnů ode dne jejich převzetí nájemcem pronajímateli,
- zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli, s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.4.2024 a následně každý další rok vždy k 30.4. kalendářního roku,
- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(13) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých nebytových prostorách provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek. a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

(14) Nájemce je oprávněn využívat plochy výkladců k jinému účelu, než který je uveden v čl. II. smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(15) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(16) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu a provádět úklid u vstupu do předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a odstranění náledí v rozsahu zpevněných ploch přímo napojujících vstup do předmětu nájmu na chodník - místní komunikaci.

(17) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 30.4.2024. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

VII. Výpověď

(1) Smluvní strany se dohodly, že každá smluvní strana je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII. Výpověď bez výpovědní doby

(1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného a nákladů za služby spojené s nájmem, prodlení nájemce s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem anebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. VI. odst. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 a 17 smlouvy, ze strany nájemce, ačkoli byl nájemce na prodlení s úhradou výše uvedených plateb, anebo porušení těchto povinností pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem a dále porušení povinnosti, která je uvedena v čl. V. odst. 8 větě první smlouvy, ze strany nájemce a skutečnost, že nájemce ve lhůtě

stanovené pronajímatelem neuzavře s pronajímatelem dodatek k nájemní smlouvě ve smyslu čl. V. odst. 8 větě druhé smlouvy.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

IX.

Ukončení nájmu

(1) Pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, je nájemce povinen při ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat ho ke dni ukončení nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru běžného opotřebení, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli případné náklady na vyklizení předmětu nájmu a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ust. § 2402 a násl. občanského zákoníku.

X.

Smluvní pokuty

(1) Nájemce se zavazuje, že pokud poruší svůj závazek uvedený v čl. V. odst. 8 smlouvy, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

(2) Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 7, 12, 15 a 17 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé jednotlivé porušení těchto ustanovení smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč.

(3) Nájemce se zavazuje, že pokud poruší svůj závazek uvedený v čl. VI. odst. 13 větě druhé smlouvy, uhradí pronajímateli za každé jednotlivé porušení tohoto závazku smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

(4) Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní povinnost uvedenou v čl. IX. odst. 2 větě první smlouvy, uhradí pronajímateli za každý den prodlení s plněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 100,- Kč.

(5) Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

XI.

Průkaz energetické náročnosti

Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před podpisem smlouvy předložil kopii průkazu energetické náročnosti budovy – bytového domu č.p. 124 (Kratochvílova 22), příslušného k části obce Přerov I-Město, který je postaven na pozemku p.č. 36 v k.ú. Přerov, který pro zhotovitele společnost BRES spol. s r.o. zpracoval energetický specialista č. 1207 [REDAKCE] dne 30.11.2015, a dále, že mu pronajímatel při podpisu smlouvy kopii průkazu energetické náročnosti předal.

XII.

Závěrečná ujednání

- (1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2024.
- (2) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s povahou originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu 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, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

XIII.

Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání spočívající ve zveřejnění záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce obce ve dnech 9.11. – 11.12.2023 a následným schválením nájmu Radou města Přerova na její 40. schůzi konané dne 4.3.2024 usnesením č. 1253/40/7.5.2/2024.

V Přerově dne 7.3.2024

V Přerově dne 12.3.2024

.....
Ing. Miloslav Dohnal
náměstek primátora

.....

zmocněnec na základě plné moci