

SMLOUVA

č. 11 2024 o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Statutární město Prostějov

IČO: 00288659

sídlo nám. T. G. Masaryka 130/14, Prostějov

pověřuje na základě Příkazní smlouvy ev. č. 2018/50/104 ze dne 9. 3. 2018:

Domovní správa Prostějov, s.r.o.

se sídlem Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Vladimírem Průšou,

IČ: 26 25 98 93 DIČ: CZ26 25 98 93

Adresa datové schránky: 74nzhxb

Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Prostějov

číslo účtu: 173774346 / 0300

Korporace je zapsána v obchodním rejstříku KS v Brně, oddíl C, vložka 40603 a je plátcem DPH (dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Van Linh Nguyen

se sídlem Mánesova 22, 687 71 Bojkovice

IČO 28042514 DIČ CZ8703283413

Adresa datové schránky:

Telefon:

E-mail: T.G.N@email.cz

Nájemce je plátcem DPH

(dále jen jako nájemce)

uzavírají na základě rozhodnutí Rady města Prostějova ze dne 03.05.2024 usnesení č. RM/2024/43/70 a v souladu s ustanovením § 2302 a následně občanského zákoníku (89/2012 Sb.) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

čl. I

Prohlášení

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostoru sloužícího podnikání č. 162 nacházející se na pozemku parc. č. 164, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Prostějov a k. ú. Prostějov, kde správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „**Prostor sloužící k podnikání**“). Prostor sloužící podnikání je o rozloze 162,76 m² a nachází se konkrétně v objektu na nám. T. G. Masaryka 121/11 v Prostějově.

čl. II

Předmět smlouvy

1) Předmětem smlouvy je pronájem Prostoru sloužícího podnikání č. 162 o celkové rozloze 162,76 m² v objektu na nám. T. G. Masaryka 121/11 v Prostějově.

2) Předmětný prostor bude nájemce využívat **jako asijskou restauraci a sushi bar.**

3) V případě změny způsobu využití prostoru bez souhlasu pronajímatele, bude tímto dán vážný důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.

čl. III

Náklady za plnění spojená s nájmem prostoru sloužícího podnikání

1) Sjednané měsíční nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání je splatné v měsíčních splátkách, vždy do posledního dne příslušného měsíce s tím, že dodržením této lhůty je stav, kdy platba je v uvedený den připsána na účet pronajímatele či převzata v pokladně pronajímatele v hotovosti.

2) Výše nájemného i zálohových plateb za služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Platby budou prováděny od **01.06.2024** na účet pronajímatele č. **173774346/0300** s **variabilním symbolem 9021001407 pro nájem a 9022050598 pro služby** nebo v hotovosti na pokladně Domovní správy Prostějov, s.r.o., Riegrova 3475/24 , 796 01 Prostějov.

3) Při opožděné platbě bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení, a to v zákonné výši dle zákonných úprav.

4) Současně se strany dohodly na tom, že pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoliv z výše uvedených plateb, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

5) Zálohové platby za služby spojené s nájmem budou vyúčtovány po skončení zúčtovacího období (příslušného kalendářního roku) ve lhůtě dle odpovídajících předpisů.

6) Nájemné bude zvyšováno v závislosti na ročním inflačním indexu, který vydává každoročně Český statistický úřad, a to k prvnímu dni sedmého kalendářního měsíce příslušného roku, pokud nebude písemným dodatkem stanoveno jinak.

7) Každá změna výše nájmu a zálohových plateb za služby bude pronajímatelem sdělena písemně, formou nového výpočtového listu. Tento nový výpočtový list bude nájemci předán osobně pronajímatelem nebo mu bude zaslán na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě. V případě, že si nájemce odmítne převzít nový výpočtový list, bude tento považován za doručený dnem, kdy došlo k odmítnutí převzetí nového výpočtového listu nájemcem. Pro zasílání nového výpočtového listu prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se uplatní domněnka doby dojití dle § 573 zákona č. 89/2012 Sb.

čl. IV

Účinnost smlouvy

1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran s účinností od **01.06.2024**, a je uzavřena na dobu **neurčitou**.

2) V případě, že tato smlouva musí být uveřejněna v registru smluv podle 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, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění.

3) Pronajímatel a nájemce se dohodly, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

čl. V **Ukončení smlouvy**

1) Nájemní vztah na dobu určitou může být ukončen na základě vzájemné písemné dohody, nebo ze zákonných důvodů, nebo z důvodů uvedených v této smlouvě.

2) V případě platnosti smlouvy na dobu neurčitou, může být navíc ukončen výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran. Výpovědní doba je v tomto případě šestiměsíční s výjimkami uvedenými v této smlouvě. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

3) Pro ukončení nájmu platí ustanovení z. č. 89/2012 Sb. s tím, že nad rámec těchto ustanovení si strany dohodly, a to na výslovnou žádost „nájemce“, že pokud bude "nájemce" v prodlení s placením nájmu, či služeb s nájmem spojených, po dobu delší, jak jeden měsíc má "pronajímatel" právo vypovědět nájem okamžitě a v tomto případě má "nájemce" lhůtu 15-ti dnů ode dne doručení výpovědi na vyklizení a předání předmětu nájmu pověřenému zaměstnanci "pronajímatele".

čl. VI **Účel nájmu, předmět podnikání nájemce**

1) Prostor sloužící podnikání se pronajímá pro sjednaný účel uvedený v čl. II této smlouvy.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli stavebně či technicky měnit charakter pronajatého prostoru, ať již v závislosti na změně jeho předmětu podnikání či na základě jakékoliv jiné změny. Případné nedodržení této povinnosti ze strany nájemce bude toto považováno za zvlášť hrubé porušení smlouvy o nájmu a za vážný důvod, na základě, kterého vznikne pronajímateli možnost vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době, a to tří měsíců.

čl. VII **Práva a povinnosti nájemce**

1) Nájemce je povinen pronajatou nemovitou věc vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy na své náklady zajišťovat provoz, opravy a pravidelnou údržbu pronajaté nemovité věci.

2) Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni kdykoli po dobu nájmu dle této smlouvy vstoupit do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) za účelem kontroly předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání, a to zejm:

- za účelem umožnění opravy či úpravy předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání),
- za účelem kontroly, zda nájemce hrubě či zvlášť závažným způsobem neporušuje své povinnosti stanovené v této nájemní smlouvě či stanovené zákonem,
- za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu (Prostor sloužící k podnikání) řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě;

a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). Nájemce tímto dále výslovně souhlasí i s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) vstoupit kdykoliv i po skončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy, a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). V souvislosti s tímto ujednáním nájemce uděluje pronajímateli plnou moc ke vstupu do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání), která je přílohou č. 2 této smlouvy.

3) Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé nesjednaným způsobem užívání, nedodržením požárních a bezpečnostních předpisů, resp. porušením obecně závazných právních norem.

- 4) Nájemce bude prostor udržovat v řádném stavu, čistotě a pořádku na svůj náklad.
- 5) Nájemce je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, případně ostatních subjektů (Stavebního úřadu, Odboru památkové péče, KHS apod.) k realizaci případných stavebních úprav v pronajatém prostoru.
- 6) V případě, že pronajatý prostor nebyl zkolaudován k účelu, ke kterému byl nájemci pronajatý, je nájemce povinen si zajistit změnu užívání prostoru na svoje náklady se souhlasem pronajímatele.
- 7) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor přenechat k užívání jinému subjektu.
- 8) Nájemce je povinen provádět úklid chodníku a ostatních ploch přilehlých k provozovně včetně úklidu sněhu.
- 9) Nájemce je povinen provádět revize a kontroly vyhrazených zařízení nacházejících se v pronajatém prostoru dle vyhlášky č. 85/1978 Sb., Českého úřadu bezpečnosti práce ze dne 26. 6. 1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení dle nařízení vlády č. 352/2000 Sb. a dále dle ČSN EN 1775, ČSN 386 441 a dle TPG 704 01 v souladu s platnou legislativou,
- 10) Nájemce je povinen provádět veškeré revize a kontroly vyhrazených zařízení, nacházejících se v pronajatém prostoru dle ČSN 33 1500 Elektrotechnické předpisy – revize elektrických zařízení. Četnost revizí a kontrol elektroinstalace upravuje tab. č. 1 (revize 1x za 5 let, vč. odstranění zjištěných závad).
- 11) Nájemce je povinen provádět další kontroly a opatření vyplývající ze Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a to především čištění, kontrolu a revizi spalinové cesty a dodržení požární bezpečnosti u právnických osob podle vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- 12) Nájemce odevzdá pronajímateli 1x kopii revizí či kontrol, které byly provedeny v zákonných termínech.
- 13) Nájemce byl seznámen se skutečností, že dům je v památkové péči a podléhá z tohoto důvodu zvláštnímu režimu.
- 14) Porušování povinností stanovených v článku VI. této nájemní smlouvy může být pokládáno za hrubé porušení smlouvy a může být tímto dán vážný důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.

čl. VIII Ostatní ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje, že je náležitě obeznámen s technickým stavem pronajaté nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy a tento stav považují obě smluvní strany za plně způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2) Nájemce prohlašuje, že mu byl před podpisem této smlouvy předán Průkaz energetické náročnosti budovy v kopii a je si vědom, že originál tohoto průkazu je uložený u správce nemovitosti Domovní správa Prostějov, s.r.o.
- 3) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat užívaný prostor zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím době užívání a běžnému opotřebení.
- 4) Úpravy provedené nájemcem, budou po skončení nájmu odstraněny, pokud nebylo dohodnuto jinak.

5) Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s bezpečnostními pokyny Domovní správy Prostějov, s.r.o. s názvem "Povinnosti fyzických osob-nájemníků při užívání plynových spotřebičů, elektrického zařízení a na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce" a těmito bezpečnostním pokynům zcela porozuměl a zavazuje se těmito pokyny řídit a bez jakýchkoliv výhrad je dodržovat.

čl. IX Změny smlouvy

1) Skutečnosti, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být sjednány pouze formou písemného dodatku potvrzeného smluvními stranami.

2) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změny údajů uvedených ve smlouvě, a zda je plátcem DPH.

čl. X Závěrečná ujednání

1) Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouvy podléhající zveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., musí být zveřejněny v Registru smluv, a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy. K tomuto účelu jsou si obě strany povinny poskytnout potřebnou součinnost (zejména poskytnutí smlouvy v požadovaném formátu). Případné zveřejnění smlouvy v RS zajistí DSP, s.r.o., nebude-li dohodnuto jinak. Obě smluvní strany rovněž prohlašují, že žádný z údajů, uvedených v této smlouvě, nemá charakter obchodního tajemství.

2) Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou oprávněny smlouvu uzavřít a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

3) Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Každý ze stejnopisů má platnost originálu.

4) Přílohy jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Přílohy:

- 1) Výpočtový list
- 2) Plná moc ke vstupu do Prostoru služícího podnikání

.....
V Prostějově dne

.....
V Prostějově dne

.....
Van Linh Nguyen

.....
Domovní správu Prostějov s.r.o.
Ing. Vladimír Průša