**SMLOUVA č. 126/509/24073**

**O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

(dále jen „smlouva“)

 níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Znojma č. 76/2024
bod č. 2603 ze dne 27.05.2024, a v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

 **Město Znojmo,**

IČO: 002 93 881, DIČ CZ00293881,

sídlo: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo,

zastoupené v souladu s její Zřizovací listinou

**Správou nemovitostí města Znojma, příspěvkovou organizací,**

organizací založenou usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b,
ze dne 19. 11. 1991

IČ: 008 39 060

sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

ředitel organizace: Bc. Marek Vodák

 jako *„pronajímatel“*

a

**Chi Cong Vu**

IČO: 143 67 238

sídlo: Černozemní 1250/46, 627 00 Brno - Slatina

fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku podnikající na základě živnostenského oprávnění

 jako „*nájemce“*

společně dále jako *„smluvní strany“*

**Čl. I.**

1. Město Znojmo je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti – bytového domu s číslem popisným 266, stojící na pozemku číslo parcelní 329, zastavěná plocha a nádvoří, adresní místo Horní náměstí 266/20, vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Znojmo na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Znojmo – město a obec Znojmo.
2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je organizací města Znojma, které bylo na základě zřizovací listiny a komisionářské smlouvy mimo jiné svěřeno činit jménem města Znojma právní úkony týkající se nájmu a výpůjčky bytových jednotek
a nebytových prostor, které jí byly svěřeny do obhospodařování, zejména uzavírat
a ukončovat smlouvy jménem zřizovatele v zastoupení příspěvkovou organizací.
3. Prostor sloužící podnikání č. 126/509, který je předmětem nájmu této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) se nachází v nemovitosti spec. v čl. I. odst. 1 o výměře 97,73 m2.
4. Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo
od 15.04.2024 do 03.05.2024, nájem prostor pak byl následně schválen usnesením Rady města Znojma č. 76/2024, bod 2603, ze dne 27.05.2024.
5. Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci do nájmu předmět nájmu – prostor sloužící podnikání nacházející se v budově jmenované v čl. I odst. 1, prostor sloužící podnikání je specifikovaný v čl. I odst. 3 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám a tento je v pořádku, tj. ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu vyjádřeném v čl. II. této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do nájmu dle podmínek této smlouvy.

**Čl. II.**

1. Účelem nájmu je výroba a prodej tchajwanských ovocných čajů a mléčných čajů (Bubble tea).

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu uvedeným
v čl. II. odst. 1.Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu
a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli. Souhlasu pronajímatele s takovou změnou je třeba pouze v případě, že se bude jednat o obor nijak nesouvisející
s předpokládaným účelem využití předmětu nájmu.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že podmínkou nájmu je rekonstrukce prostor na vlastní náklady s případným odpuštěním části nájemného dle doložené výše vynaložených nákladů.

**Čl. III.**

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemní vztah k předmětu nájmu založený na základě této smlouvy, je uzavřen na dobu neurčitou.
2. Nájem touto smlouvou založený je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni vypovědět tuto nájemní smlouvu v době trvání nájmu, dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to i bez udání důvodu, s výpovědní dobou 6 měsíců.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvy v době nájmu stanovené
v čl. III. odst. 1 této smlouvy z těchto důvodů, přičemž v takovémto případě je výpovědní doba 3 měsíce:
5. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či jeho části více jak 30 dní po jeho splatnosti;
6. nájemce užívá předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele dle čl. II. odst. 2 k jinému účelu, než jaký je sjednán v čl. II. odst. 1 této smlouvy;
7. nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek v budově, nebo výkon práv ostatních uživatelů budovy;
8. nájemce přenechá prostor nebo jeho část do nájmu, užívání či výpůjčky bez souhlasu pronajímatele;
9. bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání prostoru;
10. nájemce provedl v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Výpovědní doba začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**Čl. IV.**

1. Smluvní strany sjednaly nájemné **ve výši 2.308,-Kč/m2/rok, tj. po zaokrouhlení částku celkem 225.561,- Kč ročně, tj**. **po zaokrouhlení** **částku ve výši 18.797,- Kč měsíčně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách.

Nájemci se zavazují hradit zálohy za služby a další plnění související s nájmem prostoru sloužícího podnikání (dále jen „zálohy za služby“) ve výši:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **služby** | **ročně** | **měsíčně** |
| vodné a stočné | 12.000 Kč | 1.000 Kč |
| spol. elektřina | 600 Kč | 50 Kč |
| **celkem** | **12.600 Kč** | **1.050 Kč** |

**Úhrada nájmu včetně záloh za služby činí celkem částku po zaokrouhlení ve výši 19.847,- Kč měsíčně.**

1. Zálohy za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci nejpozději do 4 měsíců poté,
co pronajímatel obdrží vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb. Vzniklé přeplatky
a nedoplatky vyplývající z vyúčtování jsou si smluvní strany povinny vypořádat nejpozději do 4 měsíců od vyúčtování.
2. Sjednané měsíční nájemné dle odst. 1 spolu se zálohami na služby dle odst. 2 je splatné vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí, na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pobočka xxxxxxx, číslo účtu **xxxxxxxxxxxxxx**, variabilní symbol **12650901**.
3. V den podpisu nájemní smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele **xxxxxxxxxxxxxxxxx**, vedený u xxxxxxxxxxxxxxx, pobočka xxxxxxx, odstavci peněžní prostředky - jistotu
- k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen "jistota") ve výši jednonásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele či závazků nájemcem písemně uznaných, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého předmětu nájmu, zařízení nebo společných prostor a společného zařízení, včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných závazků vzniklých z titulu nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
4. V případě čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům nájemce doplní peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemci písemné sdělení o čerpání jistoty.
5. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět vyklidil a předal zpět pronajímateli.
6. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění
na nejdříve splatnou jistinu. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a až následně na náklady spojené s uplatněním pohledávky.
7. Nájemné může být každoročně zvyšováno rozhodnutím pronajímatele o koeficient inflace oficiálně sdělený ČSÚ.

**Čl. V.**

1. Pronajímatel je povinen:
2. umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu (umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor);
3. po dobu trvání pronájmu neužívat předmět nájmu a nerušit v jeho užívání nájemce.
4. Nájemce je povinen:
5. hradit řádně a včas nájemné dle této smlouvy;
6. užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a to v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu;
7. pojistit prostory sloužící podnikání v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností
za škody s užíváním prostor.
8. zajistit na své náklady běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí, provádět revize elektrického vedení a rozvodů, hasičských přístrojů apod.;
9. nést na svůj náklad drobné opravy předaných prostor sloužících podnikání, a to až
do výše 10.000,- Kč pro jednotlivý případ.
10. umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za doprovodu nájemce (nebo jím pověřené osoby) – na základě předchozího oznámení nejpozději tři pracovní dny předem;
11. neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav; při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu;
12. snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
13. provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po dohodě s pronajímatelem - tyto změny musí pronajímatel písemně schválit a po skončení nájmu zůstanou součástí nemovitosti pronajímatele
14. pečovat o prostor před předmětem nájmu určený pro jejich návštěvníky, včetně terasy – především o čistotu stolků a židlí (navíc k pronajímanému prostoru).
15. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu. Podnájem
je přípustný pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Po skončení nájmu bude předmět nájmu vč. zařizovacích předmětů předán zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den uplynutí smluvené doby nájmu. Pokud nájemce ve výše uvedené lhůtě předmět nájmu nevyklidí a nevyklidí ho ani v dodatečné lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit s tím, že se má za to, že věci v předmětu nájmu k tomuto datu se nacházející jsou určeny k likvidaci. K tomu dává nájemce pronajímateli tímto výslovný souhlas a zmocnění.

**Čl. VI.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ustanoveními 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.
2. Smlouvu je možné doplňovat či měnit jen formou písemných dodatků, průběžně číslovaných a podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží
dva výtisky a nájemce jeden výtisk.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísni
za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**Ve Znojmě dne Ve Znojmě dne**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**pronajímatel nájemce**

Bc. Marek Vodák Chi Cong Vu

Správa nemovitostí města Znojma,

příspěvková organizace

ředitel organizace