

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými stranami

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401, zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavníčkou**
(dále jen „pronajímatel“)

a

Romana Kočová, se sídlem Kozmice 96, IČO 876 68 211
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník domu čp. 1667 v ulici J. Horáka (vchod z ulice Pražská) v Benešově (dále jen dům), jež je součástí pozemku parc. č. 1482/2 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání (dále jen prostor), a to prostory se zázemím v přízemí uvedeného domu o celkové výměře **28,6 m²** k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Prostor je vybaven 2 ks akumulací kamen, umyvadlem včetně vodovodní baterie, průtokovým ohřívačem a toaletou.
2. **Účelem nájmu je provozování řemeslné pekárny** v pronajatém prostoru sloužícímu podnikání, již výše specifikovaném.
3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
4. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
5. Prostor sloužící k podnikání podle této smlouvy je v této smlouvě dále označován i jako „prostor“ nebo „věc“.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **určitou od 01.10.2024 do 30.09.2029.**

III.

Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. **703-16/2024/RM** ze dne 21.08.2024. Záměr pronajmout výše uvedený prostor byl na úřední desce zveřejněn od 29.07.2024 do 20.08.2024 včetně.

IV.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostorů uvedených v čl. I. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, ve výši **60.000 Kč/rok**, slovy šedesát tisíc korun českých. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajících.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2026 má pronajímatel právo každoročně s účinností od 31.03. daného roku zvýšit nájemné v závislosti na inflaci, pokud průměrná roční míra inflace překročí 4 %. Pro účely tohoto zvýšení bude vycházeno z průměrné roční míry inflace (hodnoty téhož ukazatele v prosinci předchozího kalendářního roku) zjištěné Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.
5. Nájemce je povinen složit **jistotu ve výši nájemného za 3 měsíce** po uveřejnění smlouvy Registru smluv, tj. částku ve výši **15.000 Kč** na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, variabilní symbol (VS) je číslo smlouvy, a to do 14 dnů po uveřejnění smlouvy v Registru smluv.
6. Jistota může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.
7. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu jistota po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. II. této smlouvy a vyklizení prostoru vrácena do 30 dnů.
8. Nájemce je povinen doplnit jistotu na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

V.

Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů

1. Náklady na služby (voda) ve výše uvedených nebytových prostorech budou hrazeny v plné výši na základě faktury, kterou po ročním vyúčtování služeb zpětně vystaví město Benešov. Na služby se vztahuje DPH.

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostorů, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.
4. Odběr elektřiny a svoz odpadu si zajišťuje nájemce na základě smluv uzavřených s příslušnými dodavateli.

VI.

Splatnost

1. Celkovou sumu za roční nájemné dle článku IV. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve čtyřech stejných splátkách na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny, a. s., Benešov, vždy do druhého měsíce kalendářního čtvrtletí (tj. k 05.02., 05.05., 05.08. a 05.11. daného roku). Jednou ročně bude vystaven pronajímatelem nájemci platební a splátkový kalendář.

čtvrtletní úhrada nájemného: 15.000 Kč

variabilní symbol: 2107000195

2. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány do 30.05. následujícího roku. Částku za služby nájemce zaplatí do jednoho měsíce po vyúčtování. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci na jeho žádost nahlížení do podkladů pro sestavení vyúčtování dodávaných služeb, a to v rámci úředních hodin úřadu.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu;
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat;
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy;
 - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození;
 - během trvání smluvního vztahu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od nájemce v souvislosti s předmětem smlouvy. Této povinnosti může pronajímatele písemně zprostit pouze nájemce. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů;
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

4. Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy;
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, např. vodovodní baterie, zásuvky, vypínače...);
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl (volat technika Odboru rozvoje a investic [redacted]);
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci;
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil;
- oznámí-li to pronajímatel písemně předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Pronajímatel je však oprávněn do předmětu nájmu vstoupit pouze za přítomnosti zaměstnance nájemce (s výjimkou případů nouze uvedených níže). Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného;
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu;
- umožnit po předchozím písemném oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod způsobených jinými osobami, kterým nájemce umožnil do předmětu nájmu přístup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění;

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu;
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby;
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám;
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VIII.

Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Uvedené neplatí a souhlas pronajímatele není zapotřebí v případě, že nájemce dá prostory a/nebo jejich část do podnájmu subjektu tvořícího s nájemcem koncern a/nebo je jinak podřízen společnému vedení s nájemcem.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

IX.

Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Pronajímatel se pro tyto případy zavazuje nového vlastníka seznámit s obsahem této smlouvy.

X.

Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne zejména dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
6. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Dále může nájemce smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu a/nebo i bez uvedení důvodu.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Dále může pronajímatel smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu a/nebo i bez uvedení důvodu
8. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
16. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

XI.

Označení provozovny

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
2. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostoru telefonní stanici a tu užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby, je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

XII.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

XIII.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenou i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 548 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce obdrží 1 vyhotovení.

5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Obě smluvní strany se dohodly, že smlouvu v Registru smluv uveřejní pronajímatel, tedy město Benešov. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uveřejněna v Registru smluv bez jakýchkoliv omezení, a to včetně případných příloh a dodatků.

V Benešově dne

16 -09- 2024

V Benešově dne

18 -09- 2024

