

Město Bystřice nad Pernštejnem, IČ 294136, DIČ 00294136, se sídlem Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, zastoupeno Mgr. Martinem Horákem, starostou města (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

EKOTREND BEST s.r.o., IČ:09094326, DIČ: CZ09094326, se sídlem Rudka 88, 679 72 Kunštát, [REDACTED] (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. 117, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 57, stavba pro administrativu na adrese Masarykovo náměstí 57, 593 15 Bystřice nad Pernštejnem (dále jako „**budova**“), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č.1, pro k.ú. Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem.

2. Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí výše uvedené budovy, „), s vnitřní výměrou podlahové plochy o celkové výměře 30 m² (dále jako „**předmět nájmu**“). Nedílnou součástí smlouvy je půdorysný náskres místnosti (Příloha č. 1).

3. Pronajímatel má zájem nájemci přenechat a nájemce má zájem od pronajímatele přijmout k dočasnému užívání předmět nájmu.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a dále závazek nájemce hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to vše způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.

2. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu, tj. prostoru sloužícího podnikání provozovat gastroprovoz, zahrnující zejména přípravu, prodej a podávání teplých a studených jídel, alkoholických a nealkoholických nápojů, kávy, čajů, cukrářských a pekařských výrobků, organizaci společenských a cateringových akcí, včetně souvisejících služeb a činností potřebných pro řádný provoz tohoto gastroprovozu. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.

3. Nájemce se zavazuje splnit na vlastní náklady zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání. Pronajímatel si je vědom, že nájemce bude za tímto účelem nucen provést stavební úpravy a zavazuje se s těmito vyslovit svůj souhlas.

4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Přechod této smlouvy na třetí osobu a to i na právní nástupce nájemce je možný jen se souhlasem pronajímatele.

5. Nájemce může prostor sloužící podnikání opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními. Pronajímatel má právo tento souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Po skončení nájmu nájemce znamení odstraní na svoje náklady a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

6. Pronajímatel umožní během doby trvání nájmu nájemci, jeho orgánům, zaměstnancům, spolupracujícím osobám, návštěvníkům, zákazníkům, dodavatelům a všem osobám, které se oprávněně domáhají vstupu do Budovy a areálu, ve kterém se tato nachází, volný a nepřetržitý přístup 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.

III.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné činí 30 000 Kč ročně + DPH dle aktuálně platné sazby.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy poslední den příslušného čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno, a to se splatností do 15 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Dosáhne-li v dalších letech index růstu spotřebitelských cen (udávaný Českým statistickým úřadem), ve srovnání se stavem ke dni uzavření této smlouvy, alespoň 5%, zvýší se nájemné počínaje následujícím kalendářním měsícem o index zjištěného nárůstu. K další valorizaci posledního nájemného dojde obdobně vždy, když index růstu cen dosáhne alespoň 5% ve srovnání s 1. dnem kalendářního měsíce, v němž došlo k poslednímu zvýšení nájemného. O zvýšení nájemného bude nájemce vždy písemně uvědomen.

IV.

Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii bude hrazena přímo nájemcem na základě odečtů elektroměru a smlouvy s dodavatelem elektrické energie.
2. Úhrada za vodné a stočné, včetně kanalizace, bude hrazena přímo nájemcem na základě odečtů vodoměru a smlouvy s dodavatelem vodárenských a kanalizačních služeb.
3. Úhrada za otop bude hrazena přímo nájemcem na základě měření spotřeby tepla a smlouvy s dodavatelem tepla.

V.

Ochrana majetku, údržba a opravy

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením nebo zničením a udržovat je po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém bezvadného užívání, čistotě a pořádku. To platí také pro technická zařízení /především pro elektrické a sanitární instalace atd./, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Nájemce je povinen provádět průběžně běžnou údržbu pronajatých prostor. Běžnou údržbou se rozumí zejména prohlídky a čištění instalovaných zařizovacích předmětů, rozvodů vody a energií a malování. Běžné opravy, případně výměny instalovaných zařizovacích předmětů vodovodního a elektroinstalačního rozvodu včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry jsou nákladem nájemce.
3. V případě, že nájemce nedostojí svým závazkům i přes upozornění pronajímatele, může pronajímatel provést potřebné úpravy na náklady nájemce.
4. Stavební úpravy, rekonstrukční a adaptační práce přesahující rámec běžných oprav je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat vzájemnou součinnost. Nájemce před uzavřením této smlouvy informoval pronajímatele o potřebě stavebních úprav, a to zejména dle prováděcí dokumentace do těchto prostor přivedena veškerá potřebná média ze strany investora. Tedy VZT, voda, kanalizace, elektrická energie i vytápění. Napojení pronajímaného prostoru bude provedeno tak, aby v případě ukončení pronájmu byly na všech přívodech instalované uzavírací armatury. Vedení z pronajímaného prostoru nebude nikde okruhem propojeno zpět do objektu v majetku investora. Po ukončení pronájmu zůstanou rozvody v pronajímaném prostoru nainstalovány, ale již nebudou dále zásobovány. Další stavební úpravy budou na základě projektové dokumentace a schválené druhou smluvní stranou.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou na jeho zboží nebo zařízení, pokud toto nepřivodí pronajímatel úmyslně nebo hrubou nedbalostí. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické, technické normy a nařízení ČOI.
6. Zařízení a vnitřní vybavení pronajatých prostor pořízených nákladem nájemce zůstává v majetku nájemce i po skončení účinnosti této smlouvy. Pronajímatel tímto oznamuje nájemci, že objekt je řádně pojištěn proti živelným nebezpečím.

7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám, aby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během obchodní doby nájemce. Pronajímatel je povinen prohlídky vést takovým způsobem a v takové intenzitě, aby tyto nad míru nutnou neobtěžovali nájemce a neomezovali jeho podnikání. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

VI.

Stavební úpravy a opravy prováděné pronajímatelem

1. Pronajímatel nebo osoby jím pověřené mohou po předchozím písemném oznámení provést opravy a úpravy, rekonstrukce, adaptace objektu, v níž se nachází předmět nájmu, potřebné k zachování nebo zlepšení stavu objektu, nebo k odvrácení hrozících škod, bez souhlasu nájemce. Nájemce musí příslušné prostory udržovat přístupné a nesmí bránit nebo protahovat provedení prací. V opačném případě musí nájemce nahradit tímto vzniklé škody.

VII.

Předání a vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že předmět nájmu přebírá ve stavu jemu dobře známém.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn po ukončení nájemního vztahu předat předmět nájmu i s případnými stavebními úpravami, které byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací schválenou pronajímatelem během trvání nájemního vztahu. Při ukončení nájemního vztahu bude sepsán předávací protokol. Pokud však nájemce ukončí nájemní vztah výpovědí před uplynutím doby platnosti této smlouvy, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen na své vlastní náklady znovu oddělit tento prostor od budovy s č. p. 56. Ve zbytku je nájemce oprávněn předat předmět nájmu včetně případných stavebních úprav, které byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací schválenou pronajímatelem

VIII.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce 20 let ode dne jejího uzavření. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů anebo důvodů výslovně upravených v této smlouvě s tříměsíční výpovědní dobou. Smluvní strany jsou oprávněny dohodnout se na jiných podmínkách ukončení nájemního vztahu. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 1. 10. 2024.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud povinná smluvní strana poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění oprávněné smluvní strany poskytující přiměřenou lhůtu k odstranění závadného stavu, je smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět. V takovém případě činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Porušení závazku podstatným způsobem je zejména situace, kdy:

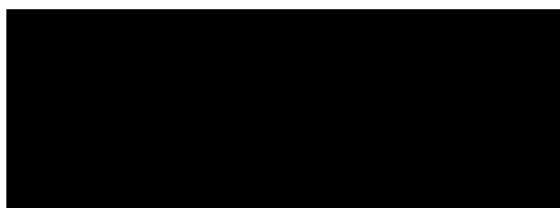
- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

IX.

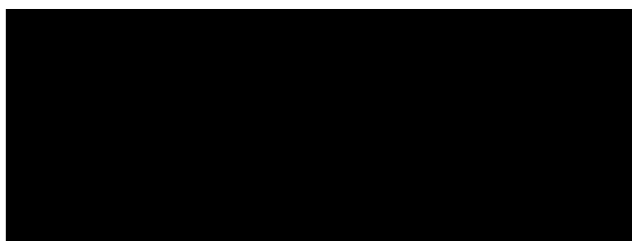
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.
2. Smluvní strany sjednávají tímto pro případ prodlení nájemce s některou platbou plynoucí z této smlouvy úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemnou formou. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá stran obdrží 1.
4. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorách dodržovat zákaz kouření.
5. Smluvní strany na sebe přebírají ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku nebezpečí změny okolností.
6. Uzavření této smlouvy schválila Rada města dne 17. 9. 2024 usnesením č. 24-13-15.

v Bystřici nad Pernštejnem dne viz podpis



Nájemce



Pronajímatel

