Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Město Kaplice je vlastníkem níže uvedené nemovitosti, v níž se nachází nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy.

II.

**Smluvní strany**

**PRONAJIMATEL: MĚSTO KAPLICE, IČ 00245941, zastoupené starostou Mgr. Liborem Lukšem,**

**Náměstí 70, 382 41 Kaplice**

**NÁJEMCE: Martin Friess**

**Adresa trvalého bydliště: 382 06 BRLOH 15**

**NÁZEV FIRMY: Martin Friess**

**SÍDLO: 382 06 BRLOH 15**

**ZASTOUPENÁ: Martin Friess**

**382 06 BRLOH 15**

**BANKOVNÍ SPOJENÍ:**

**DIČ:**

**IČ: 735 41 281**

**Registrace povolení k činnosti: Výpis z živnostenského rejstříku ze dne 10.01.2014**

uzavírají podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu:

**III.**

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání (dále též „nebytové prostory“) v přízemí budovy čp. 206, která je součástí pozemku p.č. 51, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území Kaplice, obec Kaplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov**.**

Nájemné je stanoveno v čl. VI. této smlouvy, když je stanoveno na **994,- Kč za každý m²** pronajatého prostoru za rok. Předmět nájmu se sestává z následujících prostor a tomu odpovídající ceny nájmu:

prodejny o rozloze 35,52 m2, skladu o rozloze 19,71 m2  a sociálního zařízení o rozloze 2,34 m2

Plocha pronajímaného prostoru je **57,57** **m².**

**Roční úhrada základního smluv. nájemného 57.225,- Kč/rok**

**Zvýšení pro výhodnou polohu v obci o 25 % 14.306,- Kč/rok**

**Roční úhrada za užívání neb. prostor tak činí částku ve výši 71.531,- Kč/rok**

**IV.**

**Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn a povinen užívat najaté nebytové prostory za účelem: **zřízení vzorkovny podlah.**

**V.**

**Doba pronájmu**

**Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou od 01.04.2025 s možností výpovědi v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.**

Nájemní poměr začal dnem: 01.04.2025

Dle usnesení Rady města Kaplice ze dne 17.03.2025 č. usnesení 1664.

**VI.**

**Výše a splatnost nájemného a služeb**

Výše nájemného je stanovena dle Směrnice pro výpočet nájemného z nebytových prostor schválené Radou města Kaplice dne 24.02.2025 usnesením č. 1649.

Smluvní nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o stejné procento, jakého dosáhne inflace, vyhlášená Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok.

Zvýšení se provede po datumu vyhlášení inflace statistickým úřadem a nové nájemné bude platit od 1.1. každého roku. Nedoplatek od 1.1. do doby vyhlášení inflace bude dorovnán v nejblíže splatné splátce nájemného.

Společně s nájmem se sjednávají zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Tyto zálohy budou vyúčtovány, vždy do 30.04. následujícího roku včetně DPH. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady na služby dle jejich skutečné spotřeby vykázané na jednotlivých podružných měřidlech spotřeby služeb. Případný přeplatek na zálohách je Pronajímatel povinen Nájemci vrátit nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování Nájemci. Případný nedoplatek je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování, a to na účet Pronajímatele uvedený v této smlouvě, neurčí-li Pronajímatel jiný způsob platby.

Nájemné a služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání se sjednávají v následující výši a v následujícím rozsahu:

**Roční úhrada základního smluv. nájemného...............................................................................57.225,-Kč/rok**

**Roční nájemné zvýšené pro výhodnou polohu v obci o 25 % 14.306,-Kč/rok**

**měsíční nájemné za užívání neb. prostorů.....................................................................................5.961,-Kč/měs**

**za vodné a stočné.................................................................................................................................200,-Kč/měs**

**za otop………………………………………………………………………………………………3.000,-Kč/měs**

**Měsíční nájemné včetně služeb…………………………………………….………………9.161,- Kč**

**Nájemné uvedené v této smlouvě platí od 01.04.2025.**

Platby budou prováděny měsíčně do 15 dne v měsíci příkazem na číslo účtu 029022-0580009369/0800 - Česká spořitelna a.s., VS 3110362.

V případě prodlení Nájemce se splněním jakékoliv platební povinnosti vůči Pronajímateli, která vyplývá z této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každé takové prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť jen započat den prodlení.

**VII.**

**Povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání prostoru sloužícího k podnikání včetně skutečnosti, které ovlivňují rozsah dodávek a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním podle platných cenových předpisů.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v pronajatých nebytových prostorách veškeré opravy, pravidelnou údržbu a pravidelný úklid. Opravy v nebytových prostorách se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoli o to z rozumného důvodu požádá.

Pojištění movitého majetku ve vlastnictví nájemců, není povinné uzavřít. V případě zcizení cizí osobou nenese pronajímatel odpovědnost.

Veškeré stavební úpravy charakteru rekonstrukce a modernizace může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele. Souhlas musí být písemný a musí obsahovat i dohodu o způsobu úhrady vzniklých nákladů.

V případě ukončení nájmu budou ponechány provedené úpravy na místě bez náhrady nákladů, nebo budou po dohodě s pronajímatelem uvedeny do původního stavu.

Nájemce je oprávněn instalovat na nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, reklamní poutače, loga, jiné podobné nápisy, či provádět kreslení těchto nápisů na samotnou plochu nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, pouze v případě, že mu toto pronajímatel písemně povolí. V případě, že se nemovitost nachází v památkové zóně, podléhá při údržbě, opravách i umisťování reklamních poutačů schválení odboru památkové péče Městského úřadu v Kaplici.

Nájemci se zakazuje bez předchozího souhlasu pronajímatele vkládat majetkovou hodnotu spočívající v nájemním právu k nebytovým prostorám do sdružení existujícím za účelem společného podnikání.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na základě předložené žádosti. Tato žádost o udělení souhlasu k přenechání do podnájmu musí obsahovat: počátek, příp. konec sjednaného podnájmu, jméno, příjmení či obchodní firmu podnájemce, vymezení podnajímaného prostoru a druh činnosti.

Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Dále je nájemce povinen:

* nahlásit každou změnu v podnikání, která má vliv na požární bezpečnost objektu,
* prostředky požární ochrany si opatřovat a udržovat na vlastní náklady,
* dodržovat ustanovení předpisů o bezpečnosti práce při provozu zařízení, které bylo nájemci pronajato spolu s objektem a je majetkem pronajímatele,
* provádět pravidelnou údržbu, prohlídky a revize, které vyplývají z příslušných předpisů provozu těchto zařízení.

Nájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

Nájemce souhlasí s tím, že pronajatý prostor pro ukončení pronájmu do 24 hodin vyklidí pro předání dalšímu nájemci. Na právní vztahy touto smlouvou blíže neupravené se použije ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších právních předpisů, upravujících tento smluvní vztah. Tuto smlouvu lze měnit a doplnit jen písemnými dodatky k této smlouvě vzájemně odsouhlasenými účastníky tohoto smluvního vztahu.

Záměr města pronajmout předmětný nebytový prostor byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 26.02.2025 do 14.03.2025.

Zástupci smluvních stran svými podpisy potvrzují, že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a nebyla sjednána v tísni ani jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva byla schválena Radou města Kaplice dne 17.03.2025 č. usnesení 1664.

Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.

V Kaplici 1.4.2025

....................................................................... .......................................................................

za pronajímatele za nájemce

Mgr. Libor Lukš - starosta