



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Město Bystřice nad Pernštejnem

IČ 294136, DIČ CZ00294136

se sídlem Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405
zastoupeno ing. Karlem Pačiskou, starostou města

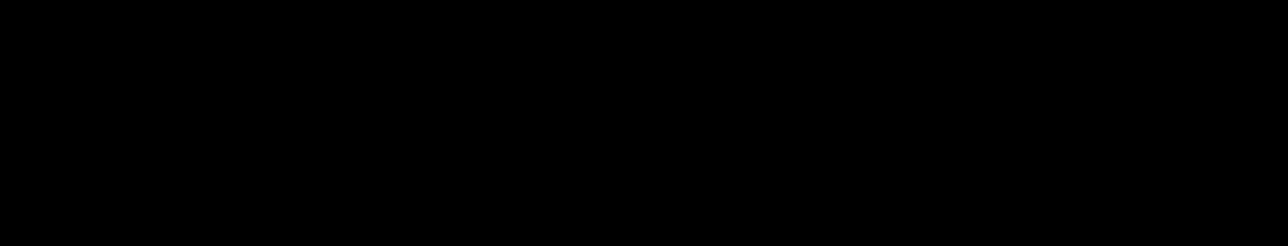
(dále jen pronajímatel)

na straně jedné

a

MEZ, a.s.

se sídlem Na kůňdici 29, 59262 Neduždice



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

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č./st. 323/1, jehož součástí je objekt č.p. 4 na Masarykově náměstí zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem na LV č.1 pro k.ú. Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem.

I.2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání situované v přízemí shora uvedeného objektu o celkové výměře 298 m².

II.

Účel nájmu

II.1. Nájemce je oprávněn v pronajatém prostoru sloužícího k podnikání provozovat zařízení s výdejem jídla vč. zázemí s posezením. Vzhledem k plánovaným nezbytným investicím ze strany nájemce, které musí být vynaloženy, se pronajímatel a nájemce dohodli, že účel nájmu bude realizován ve třech fázích:

1. V I. fázi se nájemce zavazuje provozovat zařízení s výdejem jídla nejpozději ke dni 01. 05. 2016 včetně zázemí s posezením, odpovídající min. 1/3 pronajímané plochy. Min. jídelní menu bude s výběrem 3 jídel. Min. otevírací doba od 11:00 do 16:00 hodin, od PO – PÁ. K tomuto účelu budou provedeny veškeré nezbytné stavební úpravy a opravy, zejména sociální zařízení, včetně požadované příčky, která oddělí pronajímané prostory od prostoru, který je městem Bystřice n. Pernštejnem určen pro odkládání odpadů, potřebné rozvody vody, kanalizace, elektro, výkaz výměr a rozpočet stavebních prací. Projekt nezbytných úprav a oprav bude předán městu nad Pernštejnem do 31. 01. 2016 k odsouhlasení. Projekt bude vypracován projektantem p. Vetešníkem.
2. V II. fázi projektová dokumentace na rozšíření zázemí s posezením včetně renovace okenních výplní. Projekt do 30. 05. 2016, realizace cca. 8 – 9 měsíc 2016.
3. V III. fázi předložení architektonického konceptu restauračního zařízení, dispoziční řešení, pohledy restauračního zařízení, výkresy stavebních oprav a úprav, výkaz výměr a rozpočet stavebních prací do 28. 2. 2017. Zahájení provozu restauračního zařízení po přestavbě bude od 1.7.2017. Minimální otevírací doba Po-Pá :9,00-20,00, So-Ne: 11,00-20,00. Maximální otevírací doba : Po-Pá: 6,00-22,00, So-Ne: 8,00-22,00.

Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel. V předmětu nájmu bude zákaz provozování kvízomatů, videoloterních terminálů, výherních hracích přístrojů a všech loterií a podobných her specifikovaných v § 2 zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů.

II.2. Nájemce se zavazuje splnit na vlastní náklady zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání.

II.3. 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.

II.4. 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.

III.

Nájemné a jeho splatnost

III.1. Nájemné činí 17656 Kč měsíčně. Smluvní strany se na základě §56 odst.5. zák.č.235/2004 Sb o dani z přidané hodnoty v platném znění dohodly, že u pronájmu majetku, který je předmětem této smlouvy budou uplatňovat daň.

III.2. Nájemné je splatné měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy poslední den příslušného měsíce, na které je nájemné hrazeno, a to se splatností do 15 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.

IV.

Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

IV.1. Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii bude hrazena nájemcem přímo dodavateli na základě vlastního elektroměru.

IV.2. Úhrada za vodné a stočné bude hrazena na základě podružného vodoměru.

IV.3. Úhrada za otop a TUV bude hrazena nájemcem, protože nájemce bude mít smluvní vztah přímo s dodavatelem plynu a bude si sám provozovat vytápění. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy, které souvisí s provozováním topení.

IV.4. K výše uvedené ceně vodného a stočného se připočte DPH ve výši stanovené platným zněním zákona o DPH.

IV.5. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je dle § 21 odst. 7 písm. j) zákona č. 235 /2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění den zjištění přeúčtované částky.

IV.6. Úhrada nákladů na vodné a stočné bude uhrazena nájemcem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to se splatností do 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.

V.

Ochrana majetku, údržba a opravy

V.1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením nebo zničením a udržívat 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.

V.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 termostatů, podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry jsou nákladem nájemce.

V.3. V případě, že nájemce nedostojí svým závazkům i přes upozornění pronajímatele, může pronajímatel provést potřebné úpravy na náklady nájemce.

V.4. Stavební úpravy, rekonstrukční a adaptační práce přesahující rámec běžných oprav a technické zhodnocení majetku je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat vzájemnou součinnost. V případě provedení technického zhodnocení majetku bude součástí písemného souhlasu udělen i souhlas pronajímatele s odpisováním tohoto technického zhodnocení.

V.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.

V.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.

V.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.

V.8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám, aby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

VI.

Stavební úpravy a opravy prováděné pronajímatelem

VI.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

VII.1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Pronajímatel současně odevzdá nájemci klíče od předmětu nájmu.

VII.2. Nájemce je povinen předat předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu uklizený a dle stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení způsobenému provozem nájemce.

VIII.

Doba trvání smlouvy

VIII.1. Vzhledem k plánovaným nezbytným investicím ze strany nájemce, které musí být vynaloženy, aby zde mohl být prováděn předmět nájmu, bude smlouva uzavřena na dobu určitou. Tato smlouva se uzavírá na dobu 10 let. Obě strany se dohodly na opci, 1 rok před ukončením nájemního vztahu, pokud se obě strany dohodnou, prodlouží se nájemní vztah o 5 let. V případě, že nedojde k dohodě o opci, platí dále ustanovení OZ v platném znění.

Výpovědní lhůta ze strany pronajímatele bude činit 1 měsíc, a to v případě závažného porušení nájemní smlouvy viz. čl. VIII.3 této smlouvy.

Výpovědní lhůta ze strany nájemce bude činit 3 měsíce a to bez udání důvodu výpovědi. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, která následuje po měsíci doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou stran a bude účinná od 1.5.2016, kdy začne probíhat fakturace nájemného.

VIII.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 lhůta jeden měsíc a počíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.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

IX.1. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.

IX.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.

IX.3. Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemnou formou. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá stran obdrží 2.

IX.4. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorách dodržovat zákaz kouření.

V Bystřici nad Pernštejnem 18.3.2016

