

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(u pronajímatele je tato smlouva evidována pod číslem **0303037917**)

kterou podle ustanovení § 2302 a násl. a § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) uzavřely následující smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55, zastoupené Ing. Marií Černou, místostarostkou, pověřenou k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. 25/7/ZM/2016 ze dne 08.12.2016
IČ: 002 90 629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100,
var. symbol 9056037917
(dále jen pronajímatel)

a

2. **FOODEX s. r. o.**, Tovární 1, 643 00 Brno, zastoupená Zdeňkem Chlubnou, jednatelem
IČ: 25188623
Bankovní spojení:
(dále jen nájemce)

takto:

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. st. 5592 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, jehož součástí je stavba č. p. 137 (dále jen dům) na Komenského nám. v Třebíči, občanská vybavenost.
Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání dále uvedenou část výše uvedené nemovité věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Předmětem nájmu je část vestibulu – čekárny o výměře 2 x 2 m² (celkem 4 m²) dále též „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící k podnikání“. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Pronajímatel pronajatý prostor odevzdá nájemci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává výše uvedený pronajatý prostor nájemci do dočasného užívání na základě rozhodnutí rady města Třebíče **za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to umístění a provozování 1 prodejního automatu na nápoje a 1 prodejního automatu na občerstvení.** Nájemce prohlašuje, že výše uvedený pronajatý prostor bude sloužit k jeho podnikání. Nájemce nesmí skladovat ani prodávat v pronajatém prostoru nebezpečné látky a látky (zboží) podléhající zvláštnímu režimu ani věci, způsobilé způsobit škodu na předmětu nájmu (jako např. pohonné hmoty, jedy, trhaviny, zbraně, munice, látky ohrožující životní prostředí apod.).
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

Porušení této povinnosti je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem s možností pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž vyúčtovat nájemci za toto porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává s účinností ode dne **01.01.2018** a jeho trvání se určuje na dobu

neurčitou.

2. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání uvedené v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k ujednanému účelu jeho užívání.

S technickým stavem pronajímaného prostoru sloužícího podnikání se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy.

III.

1. Nájemné se platí v ujednané výši. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí

ROČNĚ: 24.000 Kč + příslušná sazba DPH.

2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2019 pravidelně ročně automaticky navyšováno o částku odpovídající příslušné míře inflace v ČR vykazované příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tedy vždy počátkem kalendářního roku zjistí pronajímatel uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného z předchozího roku s účinností na tento kalendářní rok navýší. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí nájemci do 01.03. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a takto upravené nájemné hradit.
3. Na základě výslovné domluvy smluvních stran bude roční nájemné nájemcem pronajímateli **hrazeno jednorázově** na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení. Daňový doklad vystaví pronajímatel vždy do 31. března kalendářního roku, jehož se nájemné týká. Za DUZP je považován datum uvedený na daňovém dokladu.
4. S nájmem prostor sloužících podnikání je spojeno **poskytování těchto služeb**: dodávka el. energie do pronajatých prostor, dodávka vody (vodné, stočné), dále též „služby“. Úhrada za tyto poskytované služby bude nájemcem pronajímateli hrazena paušální částkou v celkové roční výši 5.400 Kč (dodávka el. energie 4.800 Kč, vodné, stočné 600 Kč) + příslušná sazba DPH, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení. Daňový doklad vystaví pronajímatel vždy do 31. března kalendářního roku, jehož se nájemné týká. Za DUZP je považován datum uvedený na daňovém dokladu.
5. Smluvní strany se dohodly, že částka bude zaplacená dnem jejího připsání na účet pronajímatele.
Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájemce s úhradou faktury může pronajímatel vyúčtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v tomto případě má pronajímatel

vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (§ 2234 občanského zákoníku).

IV.

1. V případě růstu nákladů na poskytované služby si pronajímatel vyhrazuje právo zvýšit paušální částku o přiměřenou částku rovnající se růstu nákladů za předešlý rok, na kterou je nájemce povinen přistoupit ve lhůtě stanovené pronajímatelem (jinak bude posuzováno jako porušení této smlouvy podstatným způsobem).
2. Pronajímatel novou výši písemně sdělí nájemci minimálně 1 měsíc před termínem splatnosti úhrady paušální částky.
3. Nájemce nesmí odkládat v přilehlé hale jakékoliv předměty.

V.

1. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání pronajatého prostoru.
2. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a další v této smlouvě uvedené platby.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajatého prostoru zjistit mohl.
4. Pronajímatel nesouhlasí s tím, aby nájemce zřídil třetí osobě k pronajatému prostoru užívací právo.
5. Nájemce má právo provést změnu pronajatého prostoru jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak poruší tuto smlouvu podstatným způsobem. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Změnu pronajatého prostoru provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, uvede pronajatý prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu pronajatého prostoru.
6. Další práva a povinnosti nájemce plynou především z občanského zákoníku.

VI.

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje především přenechat pronajatý prostor nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat.

Další práva a povinnosti pronajímatele plynou především z občanského zákoníku.

VII.

1. Tento nájemní vztah může být ukončen:

- A. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu

B. Písemnou výpověď, doručenou druhé smluvní straně.

U **nájmu na dobu neurčitou**, bez uvedení důvodu v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. **Ve výpovědi** musí být vždy uveden její důvod – pokud nejde o situaci popsanou v úvodu předchozí věty – text před středníkem; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajatý prostor do původního stavu v případě, kdy nájemce provede změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele (§ 2220 občanského zákoníku)
- b) neuposlechne-li nájemce písemné výzvy pronajímatele k řádnému užívání pronajatého prostoru v případě, kdy nájemce pronajatý prostor užívá takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 a 2 občanského zákoníku)
- c) hrozí-li v případě uvedeném v předchozím bodu b) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, aniž pronajímatel nájemce vyzval k nápravě (§ 2228 odst. 3 občanského zákoníku).

Ve výpovědi musí být vždy uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Nájem lze dále vypovědět z dalších důvodů uvedených v občanském zákoníku (např. § 2222 občanského zákoníku).

Písemným odstoupením od smlouvy:

- a) stanoví-li tak zákon
- b) z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami: poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem (co je považováno za podstatné porušení smlouvy je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst.1 občanského zákoníku), a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle výše uvedených ustanovení tohoto odstavce 1. článku VII. této smlouvy.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

- 2. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže pronajatý prostor zanikl nebo se znehodnotil; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání pronajatého prostoru nájemci pořízen zápis obsahující popis pronajatého prostoru, přihlédně se při odevzdání pronajatého prostoru pronajímateli také k němu. Pronajatý prostor musí být nájemcem pronajímateli předán v den skončení nájemního vztahu a pokud nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením, do 10 dnů ode dne doručení výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Pokud nájemce pronajatý prostor pronajímateli ve sjednaném termínu v řádném stavu nepředá, tedy bude v prodlení s jeho řádným předáním, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Do dne vyklizení a předání prostoru pronajímateli a jejich převzetí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání výše uvedeného prostoru ve stejné výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit kdyby tento smluvní vztah trval.

VIII.

Po celou dobu užívání domu je nájemce povinen včas, řádně a vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.

IX.

1. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanského zákoníku. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – vyznačení předmětu nájmu. Předmět nájmu je vyznačen v půdoryse 1. NP budovy.
3. Tato nájemní smlouva nabude platnosti dnem uzavření, tj. dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
5. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak.
Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
6. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 občanského zákoníku). Pokud bude pronajímatel doručovat písemnost sám a nájemce písemnost nepřevzme, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě sídla nájemce nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíč, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek
8. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění.
Návrh na uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv podá pronajímatel.
9. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění změn a doplňků, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:

- záměr pronájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 30.11.2017 na dobu 15 dnů,
- o pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 28.12.2017, na své 31. schůzi, usnesení č. 5/31/RM/2017.

V Třebíči 28.12.2017

V Třebíči 28.12.2017

Nájemce
FOODEX s. r. o.

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Zdeněk Chlubna, jednatel

.....
Ing. Marie Černá, místostarostka

Příloha č. 1

ke **smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání**, uzavřené mezi **městem Třebíč** (jako pronajímatelem) a **FOODES s. r. o.**, Tovární 1, 643 00 Brno, IČ 25188623 (jako nájemcem), jejímž předmětem je pronájem prostoru sloužícího podnikání v budově č. p. 137 na Komenského náměstí v Třebíči, která je součástí pozemku p. č. st. 5592 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, kdy tato smlouva je evidována u pronajímatele pod č. 0303037917.

Vyznačení předmětu nájmu

(připojeno v příloze – na 1 listu)

V Třebíči 28.12.2017

Nájemce
FOODEX s. r. o.

.....
Zdeněk Chlubna, jednatel

V Třebíči 28.12.2017

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Ing. Marie Černá, místostarostka

