

SMLOUVA č. OM /103/2018

Smluvní strany:

Město Břeclav, IČ: 002 83 061, se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81, zastoupené starostou města Ing. Pavlem Dominikem, bankovní spojení: Komerční banka, a. s. pobočka Břeclav, č. ú.: 19235651/0100, (dále jen „pronajímatel“)

a

Monika Pérez Esteban, IČ: 069 89 136, se sídlem Břeclav-Poštorná bankovní spojení: č. ú.: (dále jen „nájemce“)

uzavírají dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ (dále jen „smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 5382 o výměře 22 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.), to vše vedené na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Břeclav, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav (dále též jen „budova“).
2. Jedná se o prodejní pavilon A1 na ulici Sady 28. října v Břeclavi.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že je podnikatelem – osobou samostatně výdělečně činnou, dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za smluvně sjednané nájemné k užívání prostory sloužící k podnikání uvedené v čl. I této smlouvy, včetně vybavení (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce touto smlouvou přijímá od pronajímatele předmět nájmu do nájmu za účelem provozování rychlého občerstvení, a zavazuje se platit pronajímateli smluvně sjednané nájemné a služby související s nájmem předmětu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností **od podpisu smlouvy na dobu neurčitou**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu ukončit za podmínek dle této smlouvy a dále v souladu s platnou právní úpravou.
3. Nájem může být dále ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to v termínu, na kterém se dohodnou.

4. Pronajímatel má právo od této smlouvy jednostranně odstoupit, nebudou-li nájemcem dodrženy podmínky nájmu sjednané touto smlouvou, zejména v případě porušení provozních, hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů, v případě hrozícího nebezpečí vzniku škod na zdraví a majetku.
5. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu, a pronajímateli v tento den předat, včetně veškerých klíčů a vybavení ve vlastnictví pronajímatele. Pro případ nesplnění kterékoliv této povinnosti nájemce si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně za každý den prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu, se splatností uvedenou ve faktuře vystavené pronajímatele.
6. V případě, že nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli za podmínek dle čl. III. odst. 5. této smlouvy, dává tímto nájemce souhlas k tomu, aby pronajímatel předmět nájmu vystěhoval a vyklidil na náklady nájemce.

IV.

Nájemné a platby za služby související s nájmem předmětu nájmu

1. Nájemné za předmět nájmu (dále jen „nájemné“) je sjednáno dohodou smluvních stran následovně:
 - v období od 1. 4. do 30. 9. ve výši **5 000 Kč/měsíc**,
 - v období od 1. 10. do 31. 3. ve výši **500 Kč/měsíc**.
2. Nájemce bude platit nájemné průběžně měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem a ve lhůtě splatnosti ve faktuře uvedené. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející, a to písemným oznámením pronajímatele nájemci. Nájemce je povinen zvýšené nájemné platit počínaje měsícem následujícím po doručení oznámení o zvýšení na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Vedle nájemného bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu zejména vodné, stočné a elektřina, ve výši **3 000 Kč/měsíc**, a to průběžně měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti ve faktuře uvedené.
5. Zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu pronajímatel nájemci vyúčtuje vždy jedenkrát ročně vždy do 30. dubna roku následujícího za uplynulý kalendářní rok, splatnost doplatku nebo přeplatku se stanoví na 30 dnů.
6. Pronajímatel je oprávněn adekvátně upravovat výši záloh na služby související s nájmem předmětu nájmu v souvislosti s růstem cen služeb a skutečného rozsahu spotřeby dle ročního vyúčtování. Nájemce je pak povinen zvýšené zálohy platit počínaje měsícem následujícím po doručení oznámení o zvýšení záloh.
7. Nájemce před podpisem této smlouvy poskytl pronajímateli jistotu podle ust. § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., že zaplatí nájemné a splní i další peněžité povinnosti z této smlouvy, a na úhradu způsobených škod na předmětu nájmu, a to zaplacením třinásobku měsíčního nájemného, tj. 15 000 Kč. Pronajímatel vrátí nájemci jistotu do třiceti dnů od skončení nájmu; započte si přitom, co mu nájemce případně na této smlouvě dluží. Úroky z jistoty náleží pronajímateli.
8. Neuhradí-li nájemce nájemné či zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu a jejich roční vyúčtování řádně a včas, je v prodlení a je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými platnými právními předpisy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

A. Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání v den nabytí účinnosti této smlouvy, a v tomto stavu je svým nákladem udržovat v rozsahu určeném obecně závaznými právními předpisy.
2. Spolu s předmětem nájmu je pronajímatel povinen předat nájemci klíč. Klíče potřebné na tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu a jeho stavu, klíčů a vybavení předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu č. 1 této smlouvy.

B. Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu, a jeho vybavení výhradně v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu předmětu nájmu a jeho vybavení včetně místních vyhlášek a hygienický předpisů.
3. Užívat předmět nájmu, a jeho vybavení s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu v rozsahu určeném obecně závaznými právními předpisy a dbát, aby předmět nájmu nebyl poškozován, to platí i pro technická zařízení, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. V případě, že je nutno zajistit ostatní opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli a umožnit jejich odstranění.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jinou změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas ke stavebním úpravám předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany dohodnou.
5. Umožnit vstup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
6. Při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž ho převzal a užíval, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu a jeho stavu, jeho vybavení a klíčů bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy.
7. Ohlásit pronajímateli závady a poškození, které způsobil na předmětu nájmu a jeho vybavení sám, nebo jeho zaměstnanci, případně jeho zákazníci.
8. Předmět nájmu dále nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem neumožnit užívání předmětu nájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je důvodem pro odstoupení od této smlouvy pronajímatelem.
9. Po skončení každodenní pracovní činnosti provést úplnou kontrolu předmětu nájmu z hlediska protipožárního se zaměřením na vypnutí všech spotřebičů a zařízení napájených el. proudem.
10. Udržovat v předmětu nájmu pořádek v souladu s předpisy o bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek i před pavilonem včetně úklidu chodníku před pavilonem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.
11. V případě vzniku škodné události na předmětu nájmu, nezaviněné nájemcem, nahlásit vzniklé škody bezprostředně po jejich zjištění pronajímateli. V případě prodlení nájemce a s ním souvisejícím následným neplněním pojišťovny nese veškeré náklady na odstranění škody nájemce.
12. Zabezpečovat požární ochranu v plném rozsahu stanoveném zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a v souladu s vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci.
13. Vybavit předmět nájmu přenosnými hasicími přístroji, případně i jinými vyhrazenými druhy věcných prostředků PO. Dále se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o všech požárně nebezpečných činnostech, které jsou, nebo by mohly být v předmětu nájmu prováděny.

14. Dodržovat a zajišťovat ochranu životního prostředí, a to zejména dodržováním zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Dále se nájemce zavazuje zabránit kontaminaci vody a půdy a vypouštění závadných vod do kanalizace.
15. Nájemce nesmí obtěžovat okolí nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu zakázáno kouření.
16. Veškeré povinnosti nájemce se vztahují na zaměstnance nájemce a na třetí osoby, kterým nájemce povolil vstup do předmětu nájmu, popř. jsou jeho hosty či zákazníci.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Právní jednání ve věcech této smlouvy, jejího plnění a porušení, a uplatnění nároků z jejího plnění a porušení, jsou oprávněny za smluvní strany činit pouze osoby uvedené v záhlaví této smlouvy, nebo jimi písemně pověřené osoby.
2. Právní jednání ve věcech této smlouvy, jejího plnění a porušení, a uplatnění nároků z jejího plnění a porušení, musí být činěno výhradně písemně na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, jinak je takové jednání vůči druhé smluvní straně neplatné a neúčinné.
3. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu k užívání třetí osobě, a to jakoukoliv právní formou.
4. Úklid předmětu nájmu není součástí služby související s nájmem předmětu nájmu ani nájemného, a nájemce se zavazuje tyto služby obstarat sám na své vlastní náklady.
5. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Příloha č. 1: Předávací protokol dle čl. V.A.3. této smlouvy

Příloha č. 2: Předávací protokol dle čl. V.B.6. této smlouvy

V Břeclavi 1. 5. 2018

.....
Ing. Pavel Dominik
za pronajímatele



Monika Pérez Esteban
nájemce

D o l o ž k a

Záměr pronájmu byl schválen na 79. schůzi Rady města Břeclav dne 7. 2. 2018 a zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav od 8. 2. 2018 do 29. 3. 2018.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 84. schůzi Rady města Břeclav dne 18. 4. 2018.

V Břeclavi 1. 5. 2018



.....
Ing. Pavel Dominik
starosta města Břeclav

Za věcnou a formální správnost odpovídá: Jitka Salajková
Ing. Čestmír Blažek

Za právní správnost odpovídá: Mgr. Kamila Mokrá