

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená dle ustanovení § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými stranami:

Město Roudnice nad Labem

IČ: 00264334

se sídlem Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupené Ing. Františkem Padělkem, starostou

bankovní spojení: 94-3484600267/0100

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Xuan Ha Lé,

IČ: 69079277

se sídlem Mimoňská 419, 471 27 Stráž pod Ralskem

(dále jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 103, jehož součástí je budova číslem popisným 79; v katastrálním území a obci Roudnice nad Labem, zapsaným na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále jen „**Budova**“).
- 1.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci Předmět nájmu uvedený v čl. 2. této Smlouvy, k dočasnému užívání a závazek Nájemce platit za to Pronajímateli Nájemné dle čl. 5. této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v přízemí Budovy, sestávající se z následujícího:

	m ²
zádveří	4,35
prodejna	155,15
výkup lahví	22,24
sklad obalů	4,95
chodba	18,70
přípravná	9,45
kancelář	8,70
předsíň WC	2,40
WC	1,45
sklad obalů	155,50
průjezd	14,30
sklad odpadu	4,00
sklad	23,33

chodba	13,60
chodba	7,25
předsíň WC	4,15
WC 2 x 1,04	2,08
sprcha	2,40
šatna	15,92
šatna	17,40
komora	1,73
uložiště popelnic	2,45
výměra nebyt.prostoru	491,50
prostor dvora	83,75
celkem výměra	575,25

(dále společně jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je dále vyznačen v plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu pronajímá Nájemci jako prostor sloužící k podnikání dle § 2302 občanského zákoníku s tím, že Nájemce bude v Předmětu nájmu provozovat prodejnu potravin, ovoce, zeleniny a drogerie. Nájemce s tímto souhlasí a Předmět nájmu tímto do svého užívání přijímá.
- 3.2 Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu je způsobilý k účelu uvedeném v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy.
- 3.3. Nájemce nesmí Předmět nájmu v žádném případě využívat k provozu hazardních her, sexuálních, erotických a jiných podobných služeb, k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí.

4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s počátkem nájmu od 1. 12. 2022.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce je povinen Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu platit Nájemné ve výši 25.000,-Kč/měsíc (slovy: dvacetpět tisíc korun českých) (dále jen „**Nájemné**“).
- 5.2 Nájemce je povinen platit Nájemné formou bankovního převodu na bankovní účet Pronajímatele č. ú. 94-3484600267/0100 s variabilním symbolem 3330003203. Nájemné je zapláceno dnem, kdy bude příslušná finanční částka připsána na výše uvedený účet Pronajímatele. Nájemce je povinen Nájemné uhradit Pronajímateli vždy do 10. dne v měsíci, za které Nájemné náleží.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranným oznámením navyšovat Nájemné o výši odpovídající míře inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Pokud Pronajímatel zvýšení Nájemného uplatní, je účinné vždy k 1. lednu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována a Nájemce je povinen Pronajímateli doplatit rozdíl v Nájemném v nejbližší splátce následující po oznámení uplatnění inflace.

Základem pro zvyšování Nájemného je vždy Nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této Smlouvy.

6. SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJMEM

- 6.1 Nájemce je povinen sám uzavřít s dodavatelem médií, energií a služeb (dodávky tepla, plynu, elektřiny, vody, odvod odpadních vod, telefon, internet, úklid, apod.) příslušné smlouvy o dodávkách a bude je sám dodavatelům hradit. Nájemce bude zajišťovat rovněž veškeré revize Předmětu nájmu a zařízení v Předmětu nájmu.
- 6.2 Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek médií, energií a služeb, pokud je svým jednáním nezapříčinil.

7. PODNÁJEM

- 7.1. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část dát do užívání jiné osobě. Porušení tohoto závazku Nájemcem se považuje za hrubé porušení této Smlouvy způsobující Pronajímateli a zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

8. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 8.1 Jakékoli stavební nebo technické úpravy nebo rekonstrukce prostor Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce se v případě žádosti o takový souhlas obrátí na vedoucího odboru místního hospodářství města Roudnice nad Labem. Nájemce však může provádět vylepšení nebo stavební změny Předmětu nájmu, pokud jsou nutné k zabránění bezprostředně hrozícího nebezpečí nebo k odvrácení bezprostředně hrozících škod i bez souhlasu Pronajímatele.
- 8.2 Při ukončení nájmu bude Předmět nájmu předán ze strany Nájemce Pronajímateli ve stavu se stavebními úpravami schválenými Pronajímatelem a provedenými dle této Smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany si sjednávají, že Nájemci nenáleží za náklady vynaložené v souvislosti se stavebními úpravami Předmětu nájmu schválenými nebo za stavební úpravy, které nebyly schváleny Pronajímatelem, žádná náhrada, ať již ve formě bezdůvodného obohacení, náhrady za zhodnocení věci či z jiného právního důvodu.

9. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 9.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a účelu stanoveném touto Smlouvou. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu postupovat s péčí řádného hospodáře a počínat si tak, aby jeho jednáním nedošlo k poškození majetku Pronajímatele.
- 9.2 Nájemce má povinnost na vlastní náklady zajišťovat obvyklou údržbu Předmětu nájmu, které spočívá např. ve výmalbě stěn, nátěrů topných těles, lakování dveří, čištění odpadů, údržba podlah atd. ve smyslu § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnými opravami Předmětu nájmu. Běžnou opravou se rozumí oprava Předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a výměna jeho součástí a příslušenství, jestliže náklady na takovou jednu opravu či výměnu nepřesáhnou částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a nejedná se o běžnou údržbu dle odst. 9.2 této Smlouvy.

- 9.4 Jestliže Nájemce nesplní povinnosti uvedené v odst. 9.2 a 9.3 této Smlouvy, přes písemnou výzvu Pronajímatele, je provedení uvedených prací oprávněn zajistit sám Pronajímatel na účet Nájemce. Nájemce musí v takovém případě provádění těchto prací strpět a poskytnout k nim potřebnou součinnost.
- 9.5 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má dle této Smlouvy provádět Pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav.
- 9.6 Nájemce je povinen zabezpečovat na vlastní náklad veškeré potřebné a předepsané revize, zkoušky a kontroly, včetně likvidace odpadu stanovené zvláštními předpisy, a dodržování bezpečnostních, protipožárních, zdravotních, hygienických a ekologických předpisů a norem.
- 9.7 Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu a jeho příslušenství a je povinen taková poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci, dodavateli, pověřenci, návštěvníky, zákazníky nebo osobami, které pověřil manipulací se zařízením Předmětu nájmu. Nájemce má povinnost dokázat, že za poškození nenese odpovědnost.
- 9.8 Nájemce je oprávněn společně s Předmětem nájmu užívat též dvůr na pozemku p. č. 103 v k. ú. Roudnice nad Labem.
- 9.9 Nájemce se zavazuje, že bude s Pronajímatelem a městským architektem Pronajímatele spolupracovat na návrhu úpravy (zlepšení) vnější podoby Předmětu nájmu (zejména podoby výloh, štítů apod.), tak aby odpovídala historicky cenné lokalitě, ve které se Předmět nájmu nachází. Poté, co dojde k dohodě na podobě těchto úprav, bude o jejich realizaci uzavřen dodatek k této Smlouvě. Realizace těchto úprav zajistí Nájemce na své náklady.

10. POJIŠTĚNÍ

- 10.1 Nájemce je po celou dobu trvání této Smlouvy povinen na své vlastní náklady sjednat a udržívat řádné a odpovídající pojištění svého movitého majetku a odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen kdykoliv na výzvu Pronajímatele předložit doklad o platném pojištění.
- 10.2 Pronajímatel prohlašuje, že Budova, ve které se nachází Předmět nájmu, je pojištěna proti živelním rizikům a dalším rizikům v rámci souhrnného pojištění Pronajímatele.

11. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 11.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv po celou dobu nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této Smlouvy a naplňovat sjednaný účel nájmu.
- 11.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem nebo s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy.
- 11.3 Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na odložených věcech zákazníků a návštěvníků Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za újmy a škody vzniklé v důsledku nezabezpečení schůdnosti venkovních či vnitřních prostor Předmětu nájmu apod.; za tyto odpovídá Nájemce, který má toto zabezpečit.

12. SKONČENÍ NÁJMU

- 12.1 K ukončení nájmu dle této Smlouvy může dojít na základě písemné dohody obou Smluvních stran.
- 12.2 K ukončení této Smlouvy může dále dojít výpovědí i bez udání důvodu. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této Smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to datovou schránkou nebo poštou jako poštovní zásilka do vlastních rukou adresáta na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, případně na adresu sdělenou prokazatelně Nájemcem později. Nepodaří-li se poště takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana na své adrese nebyla zastižena, a obesaná strana si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, bude výpověď odeslána ještě jednou shodným způsobem a když ani tuto druhou zásilku si obesaná strana nevyzvedne, považuje se poslední den úložní lhůty této zásilky za den doručení zásilky, i když se obesaná strana o uložení nedozvěděla, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta.
- 12.3 Smluvní strany jsou dále oprávněny ukončit tuto Smlouvu a nájem dle této Smlouvy způsoby stanovenými v občanském zákoníku.
- 12.4 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Před předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen na své náklady zajistit odstranění všech stavebních a jiných úprav provedených Nájemcem na Předmětu nájmu, jejichž odstranění Pronajímatel požaduje. O předání Předmětu nájmu sepíší oprávnění zástupci Smluvních stran protokol o předání.
- 12.5 Protokol o předání bude obsahovat alespoň popis stavu prostor Předmětu nájmu, údaje o číslech a stavech měřičů spotřeby médií ke dni sepsání protokolu, soupis předaných klíčů a datum a podpisy oprávněných zástupců Smluvních stran.
- 12.6 Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku o Náhradě za převzetí zákaznické základy se na právní vztahy související s touto Smlouvou neuplatní.

13. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- 13.1 Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 7.11.2022 – 23.11.2022 a o uzavření této Smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 482/2022 ze dne 30.11.2022. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy, byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, které podmiňují platnost tohoto právního jednání.
- 13.2 Pronajímatel prohlašuje a Nájemce to bere na vědomí, že Město Roudnice nad Labem, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, je povinno poskytovat veškeré informace o Smlouvě a o jiných skutečnostech týkajících se tohoto závazkového právního vztahu, i když nejsou ve Smlouvě výslovně uvedeny.
- 13.3 Nájemce bere na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je Pronajímatel povinen zveřejňovat veškeré smlouvy, jestliže výše hodnoty jejího předmětu je vyšší než 50.000 Kč bez DPH, rovněž v registru smluv zřízeného dle tohoto zákona. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o

registru smluv, v platném znění. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění v tomto registru zajistí Pronajímatel, na nějž se vztahují povinnosti dle tohoto zákona.

14. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 14.1 Pokud tato Smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy touto Smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 14.2 Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou obou stran a to formou číslovaných dodatků k této Smlouvě, které budou její součástí.
- 14.3 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

Pronajímatel

Nájemce

Dne.....2022

Dne.....2022

Město Roudnice nad Labem

Ing. František Padělek, starosta

Xuan Ha Lé