



Ev. č. 0358/2023

Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Město Odolena Voda

Zastoupeno:

se sídlem:

IČ:

č. ú.:

Ondřejem Prášilem, starostou

Dolní náměstí 14, 250 70, Odolena Voda,

00240559

27-3437720207/0100, vedený u Komerční banky, a.s.

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Název:

Zastoupen:

IČ:

sídlkem:

č.ú.:

email:

FLOSMAN s.r.o.

Petrem Julišem, jednatelem

09776648

Chýnovská 1917/9, 390 02 Tábor

701863319/0800 vedení u České spořitelny, a.s.

mirek.zapletal@flosman.cz

Zapsaná v OR vedeném KS v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 31557

(dále jako „nájemce“ na straně druhé)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 občanského zákoníku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“)

I.

Preamble

1. Dne 22. 12. 2017 byla uzavřena mezi pronajímatelem a společností ROSA market s.r.o., se sídlem Jožky Silného 2683/14, 767 01 Kroměříž, IČO 255 06 641, (dále jen „Společnost ROSA market“) nájemní smlouva ze dne 22. 12. 2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 8. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 5. 10. 2022 (dále jen Dřívější smlouva“), jejímž předmětem je nájem nebytových prostor v objektu č.p. 315, který se nachází na pozemku p.č. st. 725 v k.ú. Odolena Voda na adrese Československé armády 315, Odolena Voda.
2. Společnosti ROSA market byla doručena dne 31. 08. 2023 v souladu s čl. III odst. 3.1 Dřívější smlouvy, výpověď z nájmu nebytových prostor. Na základě této výpovědi práva a povinnosti

III.

Předmět a účel nájmu

1. Touto Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, kterým je: **prostory o výměře 537,10 m²** v přízemí budovy č.p. 315, která je součástí pozemku p.č. 725, kat. území Odolena Voda. Jedná se konkrétně o prodejní prostory, sklady, kancelář, místnost sociálního zařízení a chodba (dále též jen jako „**prostory**“);
grafické vymezení prostor a jejich umístění je znázorněno v nákresu, který je **přílohou č. 1** této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále společně jen jako „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu bude nájemce užívat k následujícímu účelu k zajištění prodeje potravin a smíšeného zboží.
2. Součástí předmětu nájmu je i zajištění přístupu pro dodávky zboží z rampy v zdání části objektu.
3. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.
4. Smluvní strany konstatují, že prostory uvedené v odst. 1 tohoto článku jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu, jakož i společné prostory v objektu užívat pouze ke smlouvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze prostoru přiměřeným, při dodržování veškerých právních a jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování předpisů nese nájemce.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu § 2207 občanského zákoníku, bude veškerou údržbu předmětu nájmu, a to nejen běžnou údržbu, ale i ostatní údržbu a nezbytné opravy provádět na své náklady nájemce. V případě, že stavební práce týkající se údržby nebo oprav budou vyžadovat stavební povolení nebo ohlášení, je nájemce povinen o tom obratem písemně informovat pronajímatele a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl, že mu je tedy stav předmětu nájmu znám, když v tomto stavu popsáném v předávacím protokole předmět nájmu do svého užívání přejímá.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy pronajatého prostoru vyžadující stavební povolení či podléhající ohlášení stavebnímu úřadu. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení. Současně se má za to, že nájemce stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na vlastní náklad a pronajímatel není povinen k úhradě těchto nákladů; po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.

- plynoucí z Dřívější smlouvy zaniknou uplynutím výpovědní lhůty v délce šesti měsíců, která začne běžet prvním dnem následujícího měsíce, ve kterém byla tato výpověď doručena, tj. k 29. 02. 2024.
3. Smluvní strany konstatují, že na družstvo COOP družstvo HB, se sídlem U Rajské zahrady 1912/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 000 32 115 (dále jen „COOP družstvo HB“), byla smlouvou o koupi části závodu a zboží uzavřenou dne 12. 09. 2023 ke dni 02. 10. 2023 převedena část závodu Společnosti ROSA market s.r.o., spočívající v souboru hmotných a nehmotných složek podnikání, věcí, práv a povinností sloužících k provozu části závodu, týkající se šedesáti maloobchodních provozoven, a doklad o koupi části závodu byl uložen do sbírky listin příslušného obchodního rejstříku u COOP družstva HB.
 4. Smluvní strany dále konstatují, že dne 03. 10. 2023 byla uzavřena smlouva o koupi části závodu a zboží, kterou nájemce koupil od družstva COOP družstvo HB část závodu spočívající v souboru hmotných a nehmotných složek podnikání, věcí, práv a povinností sloužících k provozu části závodu a uvedených v čl. 1 této kupní smlouvy, a zásoby zboží. Z notářského zápisu ze dne 03. 10. 2023 vyplývá, že došlo k převodu vlastnictví k části závodu, jehož předmětem je soubor hmotných a nehmotných složek podnikání, věcí, práv a povinností sloužících k provozu části závodu mimo jiné i na adrese Československé armády 315, 250 70 Odolena Voda.
 5. Na základě skutečností uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku byla pronajímateli dne 04. 12. 2023 doručena žádost o stažení (zpětvzetí) výpovědi z nájmu ze dne 30. 08. 2023.
 6. S ohledem na výše uvedené se proto smluvní strany dohodly, že se výpověď ze dne 30. 08. 2023 ke dni účinnosti této Smlouvy stahuje a ve smyslu ustanovení § 1902 občanského zákoníku se zcela ruší Dřívější smlouva a nahrazuje se právy a povinnostmi dle této Smlouvy.

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č. p. 315, který je součástí pozemku parc. č. st. 725, na adrese Československé armády 315, v k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ.
2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu prostory sloužící podnikání, a to prostory o výměře 537,10 m², které se nachází v přízemí výše uvedené budovy. Pronajaté prostory jsou vyznačeny na plánu (zákres z KN), který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen níže v čl. III této Smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
4. Nájemce bude využívat předmět nájmu k podnikání, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou.
5. Činnost nájemce v předmětu nájmu představuje činnost s předmětem podnikání: prodej potravin a smíšeného zboží (maloobchod), není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému podnikatelskému účelu v jiném oboru činnosti, pak je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Pronajímatel je současně oprávněn Smlouvu okamžitě vypovědět. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem.
5. Nájemce se zavazuje umožnit kdykoli pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a ke smlouvenému účelu.
6. Nájemce se zavazuje okamžitě uvědomit pronajímatele o závažných škodách a ztrátách, ke kterým došlo v užívaných prostorách v důsledku požáru či jiných havárií a v rámci dobrých vztahů upozornit okamžitě písemně pronajímatele na havarijní události, ohrožující předmět nájmu či budovu, kde se předmět nájmu nachází.
7. Nájemce odpovídá za škody a ztráty vzniklé na majetku pronajímatele, které svým jednáním způsobil sám, nebo osoby zdržující se v předmětných prostorách se souhlasem nebo vědomím nájemce.
8. Nájemce je oprávněn přinést či instalovat v předmětných prostorách jakýkoliv inventář, spojové a zabezpečovací zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byly předmětné prostory pronajaty, a to za předpokladu, že náklady těchto změn budou neseny nájemcem. Tento inventář a zařízení má nájemce právo kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu či při jeho skončení odstranit za předpokladu, že neprodleně odstraní škody vzniklé touto činností. Nájemce si na vlastní náklady zajistí případné pojištění vneseného vnitřního vybavení a zařízení.
9. Nájemce může umístit „firemní označení“ (označení nájemce) na vnější zdi předmětného objektu pouze tehdy, byl-li mu k tomu vydán předběžný písemný souhlas pronajímatele. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen na své náklady toto označení sejmut a předmětné místo uvést do původního stavu.
10. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě porušení zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách.
11. Nájemce je povinen zajistit na své náklady likvidaci odpadu dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a dalších příslušných právních předpisů, a o splnění této povinnosti je povinen písemně informovat pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje vést seznam zařízení podléhající revizním a servisním prohlídkám, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele, včetně dat provedených revizí a prohlídek, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předat pronajímateli.
13. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.

14. Pronajímatel se zavazuje svým jednáním nebránit ani neomezovat nájemce ve využívání předmětných prostor k smluvně dohodnutému účelu za předpokladu, že nájemce bude dodržovat příslušné právní předpisy a ujednání uvedená v této nájemní smlouvě.

V.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné se stanoví dohodou a ke dni podpisu této smlouvy činí 240.000 Kč/rok bez DPH, tj. nájemné je stanoveno ve výši 20.000 Kč měsíčně bez DPH. K nájemnému bude připočítáno DPH v zákonné výši.
2. Výše záloh za služby poskytované s nájmem, a to zálohy za vodné a stočné (dále jen „služby“), činí 1.000 Kč/měsíčně. Dodávku ostatních služeb (elektrické energie, plyn, svoz odpadu a telefon apod.) má nájemce zajištěno sám na své jméno a náklady.

Nájemce a pronajímatel se dohodli, že platby nájemného a zálohy za služby budou prováděny měsíčně, v termínu do 25. dne příslušného měsíce. Platby nájemného za pronajatý prostor, včetně záloh a úhrad cen za dodávku služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostní platbou na účet č. 27-3437720207/0100 var. symbol **8101000022**. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné a služby spojené s užíváním prostoru včetně povinnosti úhrady nedoplatku za služby při ročním vyúčtování služeb řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % denně z dlužné částky. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, a to i škody přesahující výši smluvní pokuty.
4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 1 této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy od 01. 07. příslušného kalendářního roku počínaje rokem 2025, podle míry inflace za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen v termínu do 30. 06. běžného roku. O uvedené změně nájemného bude zpracován pronajímatelem jednostranný písemný výměr, platný pro následujících 12 měsíců, který poté bude nedílnou součástí této Smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně, na základě písemného oznámení nájemci, zvýšit cenu služeb a výši záloh na služby, a to v závislosti na cenách fakturovaných ze strany dodavatelů služeb. Úpravu výše záloh na služby může pronajímatel učinit i s ohledem na výši nedoplatku či přeplatku z vyúčtování služeb. Pronajímatel se zavazuje vždy do 30. 04. běžného roku předkládat nájemci roční vyúčtování záloh za služby po dodání závěrečných faktur od dodavatele této služby. Vyúčtování se provede podle skutečné spotřeby, kdy bude vycházeno z hodnot hlavního vodoměru umístěného v technickém prostoru v objektu č. p. 315, Odolena Voda. Z naměřených hodnot tohoto vodoměru budou odečteny hodnoty podružného vodoměru umístěného v prostoru prodejny. Případné přeplatky či nedoplatky jsou splatné ve lhůtě 14 dnů od skončení reklamační lhůty vyúčtování.

VI.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která počíná běžet dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Nájem dle této smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran, odstoupením nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě či v zákoně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem či užíváním předmětu nájmu;
 - c) zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
 - e) nájemce, včetně osob, které pro něj pracují či s ním spolupracují i přes písemné upozornění pronajímatele svým chováním podstatně a opakovaně obtěžují zejména pronajímatele a ostatní nájemce;
 - f) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - g) či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 2 měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Nájemce je oprávněn písemně tuto smlouvu ukončit z následujících důvodů:

Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že provozovaná činnost v předmětu nájmu je po dobu 6 měsíců ve ztrátě. Tuto skutečnost je nájemce povinen při podání výpovědi průkazně doložit. Výpovědní doba je pak 3měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že nájem je možno vypovědět kteroukoli smluvní stranou i bez uvedení důvodu s 6měsíční výpovědní lhůtou, která počíná 1. dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi.
6. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli čistý, vymalovaný bílou barvou, jinak ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě, popř. změnám a úpravám odsouhlaseným či provedeným pronajímatelem. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1.500 Kč za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i škody převyšující výši smluvní pokuty.

VII.

Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této Smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že uhrazením smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu škody. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu do dvou týdnů od doručení výzvy pronajímatele.
4. Veškerá komunikace smluvních stran v záležitostech vyplývajících z této Smlouvy bude probíhat zejména prostřednictvím datových schránek smluvních stran, popř. prostřednictvím držitele poštovní licence.
5. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně místa podnikání/sídla smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit ji adresu, která bude její novou doručovací adresou. Doručí-li smluvní strana druhé smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené smluvní strany nově sdělená adresa. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinnosti řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno a nastanou účinky doručení dle odst. 6 tohoto článku.
6. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

VIII.

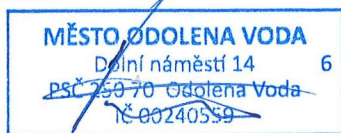
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve Smlouvě obsažených či poskytnutím informace třetím osobám o této Smlouvě za podmínek vymezených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 obdrží nájemce.
4. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – situační plán
 - Příloha č. 2 – předávací protokol
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou města Odolena Voda usnesením č. UR-68-3/24 ze dne 14.2.2024.
7. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Odoleně Vodě dne 16-02-2024

Pronajímatel:



Město Odolena Voda
Ondřej Prášil, starosta

V Odoleně Vodě dne 16-02-2024

Nájemce:

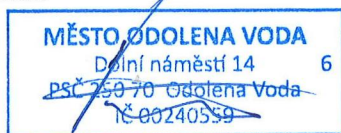
FLOSMAN s.r.o.
Petr Juliš, jednatel



2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 obdrží nájemce.
4. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – situační plán
 - Příloha č. 2 – předávací protokol
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou města Odolena Voda usnesením č. UR-68-3/24 ze dne 14.2.2024.
7. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Odoleně Vodě dne 16-02-2024

Pronajímatel:



Město Odolena Voda
Ondřej Prášil, starosta

V Odoleně Vodě dne 16-02-2024

Nájemce:

FLOSMAN s.r.o.
Petr Juliš, jednatel







Československé armády 315

Adresa

Československé armády 315, 250 70 Odolena Voda, Česko



 Přidat místo

 Přidat svou firmu

Počasí  4°

Další odkazy:

Informace o parcele v Katastru nemovitostí (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-741518&y=-1027224>)

GPS: 50.2296769N, 14.4090250E

WGS84 (stupně)