

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, kterou uzavřely tyto smluvní strany :

MĚSTO KYJOV

jednající : Bc. Antonín Kuchař, místostarosta města
sídlo : Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov
IČ / DIČ: 00285030 / CZ 00285030
Bankovní spojení: ČSOB a.s.
Číslo účtu: ██████████ VS: 9300000224

dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

VINAŘ ŠALŠA s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109563

jednající : Václav Šalša , jednatel
sídlo : č.p. 169, 696 51 Čeložnice
IČ: 076 85 351

dále jen jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s č.p. 30 – víceúčelová stavba, která se nachází na Masarykově náměstí v Kyjově a je součástí pozemku KN st. 210/1 – zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 10001.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání v suterénu a v prvním nadzemním podlaží budovy specifikované ve článku č. I. této smlouvy o celkové výměře 268,35 m². Jedná se o nebytový prostor – vinárna a restaurace o celkové výměře 149,42 m², kuchyně a přípravná o celkové výměře 28,95 m²; skladů o celkové výměře 24,09 m²; sociální zařízení o celkové výměře 34,94 m² a chodby a schodiště o celkové výměře 30,95 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce přejímá pronajaté prostory od pronajímatele do nájmu, s jejich stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.

3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo vstupu do předmětu nájmu).

III. Účel nájmu

1. Pronajímané prostory specifikované ve článku II., odst. 1 této smlouvy bude nájemce užívat výlučně k provozování regionálního salonu vín a stylového radničního sklepa.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV. Doložka projednání

1. O uzavření této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto na 4. schůzi Rady města Kyjova konané dne 10.12.2018.
2. Záměr města č. 228/2018 na nájem předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kyjov od 21.11.2018 do 07.12.2018.

V. Nájemné

1. **Roční nájemné bylo stanoveno radou města na částku 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).**
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s.:
Číslo účtu : ██████████
Konstantní symbol : 308
Variabilní symbol : 9300000224
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem se splátkovým kalendářem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku do 31. března následujícího roku.
Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.
4. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
5. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného sjednávání smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodloužení.

VI. Úhrada nákladů na služby

Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, zejm. dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, telekomunikační služby, odvoz a likvidace tuhého komunálního odpadu, bude hradit nájemce dle skutečné spotřeby přímo dodavatelům.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit sjednané nájemné.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých prostorách způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil do prostor přístup.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem výše specifikovaných prostor.
5. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých prostorách. Způsobí-li nájemce v pronajatých prostorách škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
7. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
8. Nájemce se zavazuje provádět instalaci a revize hasicích přístrojů v pronajatých prostorách v souladu s požárně bezpečnostním řešením.
9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do podnájmu třetí osobě jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele; a to i na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu.
11. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.

12. Nájemce bude zabezpečovat úklid chodníku před vstupem do pronajatých prostor, v důsledku porušení této povinnosti nese plnou odpovědnost za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.
14. Nájemce výslovně prohlašuje, že veškeré movité vybavení provozovny si zajistí sám a na své náklady a že po pronajímateli nebude požadovat žádné investice.

VIII. Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout :
 - ♦ **Písemnou dohodou smluvních stran.**
 - ♦ **Písemnou výpovědí.** Výpověď může dát každá ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. V., odst. 4 této smlouvy zůstává nedotčeno.
 - ♦ **Odstoupením od smlouvy.** Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodu stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.
 - ♦ **Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele** v případě, že nájemce, který je v prodlení s úhradou nájemného, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, a dále v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu nemovitostí vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

IX. Platnost a účinnost smlouvy, doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **01.01.2019**.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

21. 12. 2018

V Kyjově dne

[Redacted signature area]

Bc. Antonín Kuchař
pronajímatel

[Redacted signature area]

Václav Šalša
nájemce

Za věcnou správnost: [Redacted]

Za soulad s právním řádem ČR: [Redacted]

Datum: 14. 12. 2018