

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

dle ust. § 2302 a ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

uzavřená dne níže uvedeného

mezi

pronajímatelem:

Město Mariánské Lázně, se sídlem úřadu 353 01 Mariánské Lázně, Ruská 155, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, zastoupené starostou města Ing. Petrem Třešňákem
(dále jen **pronajímatel**, popř. **smluvní strana**)

a

nájemcem:

Cafe Classic ML s. r. o., se sídlem: Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 04637551, zapsaná do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 32051, zastoupená jednatelem Václavem Rumlenou
(dále jen **nájemce**, popř. **smluvní strana**)

takto:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je jediným vlastníkem nemovitosti – nebytové jednotky č. 131/10 v domě č.p. 131 na st. p. č. 104/1 v k. ú. a obci Mariánské Lázně na Hlavní tř., tj. nebytové jednotky o celkové výměře 348 m². Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený prostor sloužící podnikání k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a účelu nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je provozování kavárny a restaurace nájemcem v pronajatém, výše uvedeném prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Změnu uvedeného účelu užívání lze provést jen s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce již předmět nájmu užívá, a to na základě té právní skutečnosti, že na něj přešla smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 28. 11. 2008 ve znění všech dodatků. Tato smlouva byla uzavřena mezi pronajímatelem a původním nájemcem Zdeňkem Majerem, tj. podnikající FO pod IČ: 15738361, který založil obchodní společnost Cafe Classic ML s. r. o. a jako jediný společník této společnosti vložil celý obchodní závod Cafe Classic, tj. včetně veškerých smluv, věcí movitých a pracovněprávních vztahů, jako nepeněžitý vklad do této obchodní společnosti. Na základě této právní skutečnosti přešla smlouva o nájmu na novou obchodní společnost Cafe Classic ML s. r. o., tj. na výše uvedeného nájemce, a to ke dni 13. 12. 2015, kdy nová společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku. Pronajímatel, tj. rada města vzala tuto změnu na vědomí, a to usnesením č. RM/64/16 ze dne 02. 02. 2016. S ohledem na výše uvedené a současně i na skutečnost, že od účinnosti nového občanského zákoníku se nájemní poměry vzniklé před tímto dnem řídí tímto

novým předpisem (dle ust. § 3074 odst. 1 obč. zák.) uzavírají smluvní strany tuto novou nájemní smlouvu, která zcela nahrazuje dosavadní právní vztah nájmu k předmětnému nebytovému prostoru.

4. Nájemce je seznámen se stavem prostoru a prohlašuje, že je způsobilý k účelu užívání dle čl. I. odst. 2. této smlouvy.
5. Správcem nemovitosti je v době uzavření této smlouvy o nájmu společnost: BYTOV Mariánské Lázně s.r.o., se sídlem Nádražní nám. 299, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 61168700, a to až do 31. 05. 2016. Od 01. 06. 2016 bude správcem nemovitostí, tj. celého domu č.p. 131 Mariánskolázeňská realitní agentura – Ing. Ladislav Boš, Chebská 255/5, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 40541878.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci na dobu určitou, a to do 31. 12. 2028. Pro účely tohoto nového smluvního ujednání se stanovuje počátek účinnosti smlouvy k datu 13. 12. 2015, tj. k datu vzniku nové obchodní společnosti, do níž původní nájemce vložil svůj obchodní závod jako nepeněžitý vklad.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Roční úhrada za nájem nebytového prostoru činí celkem **516.432,- Kč**. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách po **43.036,- Kč**, slovy: čtyřicettřítisícetřicetšest korun českých, vždy do 5. dne příslušného měsíce za tento měsíc, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., Mariánské Lázně, č. účtu 19-720331/0100, **VS: 4281** Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě výše uvedené bez vystavování daňových dokladů-faktur pronajímatelem. Tato výše nájemného je akceptována z důvodu nutnosti rozsáhlých oprav a údržby, které provede na svoji odpovědnost a ke své tíži nájemce.
2. Roční nájemné ve výši 516.432,- Kč se sjednává do 30. 11. 2018 a od 01. 12. 2018 do 30. 11. 2023 se nájemce zavazuje uhradovat roční nájemné ve výši **1.078.800,- Kč**, slovy: jedenmilionsedmdesátosmtisícosmset korun českých. Toto nájemné bude splatné ve čtvrtletních splátkách po 269.700,- Kč, slovy: dvěšestšedesátdevětšicisemset korun českých, vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí za toto čtvrtletí, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., Mariánské Lázně, č. účtu 19-720331/0100, **VS: 4281**.
3. Výše v čl. III. odst. 1 sjednané nájemné se slevou se sjednává na základě závazku nájemce investovat do předmětu nájmu, tj. do nebytových prostor v majetku pronajímatele v průběhu měsíce 03/2016, celkem částku 1.860.000,- Kč, a to na stavební práce potřebné k úpravám nebytového prostoru, aby tento splňoval všechny předpoklady pro sjednaný účel nájmu, dále pro nezbytné opravy a údržbu tohoto nebytového prostoru, tj. nájemce se zavazuje investovat výše uvedenou částku ve prospěch majetku města. Specifikace nákladů na rekonstrukci (jen stavební náklady) je uvedena v **Příloze** k této smlouvě o nájmu.
4. Pro období od 01. 12. 2023 do 31. 12. 2028, tj. do konce sjednaného nájmu na dobu určitou, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit výši nájemného a nájemce se zavazuje o této úpravě s pronajímatelem jednat a uzavřít s ním dodatek k této smlouvě. Dodatek bude reflektovat právní a

ekonomické podmínky v daném místě a čase, tj. v roce 2023. Pokud pronajímatel svého práva nevyužije, bude v období od 1. 12. 2023 do 31. 12. 2028 hrazeno nájemné v dosavadní výši.

5. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Záloha za vodné a stočné, příp. za teplo nebo elektrickou energii za užívání společných prostor bude hrazena na základě správcem vystaveného listu s platebním kalendářem s rozpisem jednotlivých záloh, za platebních podmínek (bankovní účet a splatnost) které jsou uvedeny na vystaveném listu s platebním kalendářem. Platební kalendář vystaví jedenkrát ročně správce příslušné nemovitosti. Správce je oprávněn upravit výši zálohy za dodávku služeb s ohledem na požadavek SVJ v rámci spotřeby a vývoje její ceny. Správce provádí nájemci i řádné vyúčtování těchto záloh. V celkové roční úhradě není zahrnuta úhrada za elektrickou energii v nebytovém prostoru, plyn, odvoz domovního odpadu, úhrada spojům a podobné služby, které hradí nájemce přímo dodavatelům (prodávajícím) služeb, které si sám a na své náklady smluvně zajistí.
6. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za poskytnuté služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a náklady spojené s uplatněním pohledávky dle příslušného předpisu.
7. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně valorizovat, tj. jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, se zaokrouhlením na celou stokorunu nahoru. Nájemné může být takto upraveno od prvního dne měsíce následujícího po veřejném vyhlášení tohoto koeficientu ČSÚ.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli náhradu investic vynaložených do majetku města, které za dobu trvání nájemního vztahu uskutečnil.

IV.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán dle čl. II. této smlouvy,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu,
 - d) z jiných zákonných či sjednaných důvodů.
2. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. S ohledem na ustanovení výpovědního důvodu dle ust. § 2309 písm. b) občanského zák. si smluvní strany výslovně stanovují, co zejména považují za hrubé porušení povinnosti nájemce takto:
 - a) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
 - b) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.
 - c) Nájemce opakovaně porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění nedostatků svoje povinnosti uvedené v čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran, popř. hrubě porušuje jiné právní předpisy v souvislosti s předmětem nájmu,
 - d) Naplnění výpovědního důvodu dle čl. V. odst. 11. této smlouvy.

4. Pronajímatel má rovněž právo vypovědět nájem bez výpovědní doby s odůvodněním, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. Smluvní strany si proto výslovně stanovují, co zejména považují za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce takto:
 - a) Nájemce provádí úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. V. odst. 3 této smlouvy.
 - b) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytnuté lhůtě do původního stavu.
 - c) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem nezbytnému zabránění škodě nebo hrozícímu nebezpečí z prodlení.
 - d) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba vždy počíná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a veškeré další součásti a příslušenství předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu nejpozději v den, kdy nájem končí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý týden prodlení. V případě, že nájemce přes výzvu pronajímatele nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklad nájemce. Bude-li mít pronajímatel vůči nájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je pronajímatel oprávněn nebytový prostor s věcmi patřícími nájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. §1395 a násl. občanského zák. k zajištění svých pohledávek.
7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž odstraní na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené třetími osobami na majetku nájemce. Pronajímatel neručí nájemci za majetkovou ani nemajetkovou újmu, která by vznikla v době užívání, pokud by k ní nedošlo jeho prokazatelným zaviněním. Za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v předmětu nájmu ručí nájemce v plném rozsahu.
2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad odstranit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.

3. Nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy, údržbu a úpravy pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství, a vlastním nákladem provést případné úpravy nutné k provozování podnikatelské činnosti a účelu nájmu. Běžnými opravami se rozumí veškeré opravy, při nichž nebude nutno zasahovat hlouběji než 5 cm pod povrch podlah, stěn a stropů. Jsou-li k provozování podnikání nutné rozsáhlejší stavební úpravy je nájemce povinen si vyžádat k jejich provedení písemný souhlas pronajímatele. Obě strany se vzájemně dohodly, že v průběhu nájmu, ani při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu/vyrovnání žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu. Nájemce se zavazuje ke své tíži a na své náklady zajistit údržbu chodníku, popř. jiných přilehlých prostranství, navazujícího na předmět nájmu, zejména v zimním období a rovněž pečovat a udržovat čisté a upravené bezprostřední okolí předmětu nájmu.
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, která není běžnou a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům veřejné správy a na své náklady zajišťovat příslušné revize elektrických a plynových a jiných zařízení v předmětu nájmu a tyto doručit pronajímateli, současně je povinen hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud by bylo realizováno se souhlasem pronajímatele technické zhodnocení předmětu nájmu hrazené nájemcem, bude nájemce technické zhodnocení odepisovat podle příslušných právních předpisů. Po ukončení nájmu náleží celé technické zhodnocení věci pronajímateli a k tomu je povinen nájemce umožnit pronajímateli nabýt vlastnictví.
7. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo (podnájem) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce může po předchozím projednání a odsouhlasení ze strany pronajímatele opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této povinnosti nájemce sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
9. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli podstatné změny týkající se údajů o své firmě, jde zejména o změnu obchodní firmy, změnu statutárního orgánu, sídla, popř. místa podnikání, zahájení insolvenčního řízení proti nájemci, prohlášení úpadku, prohlášení konkursu atd. V případě, že nájemce tento svůj závazek vůči pronajímateli nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

10. Nájemce je povinen umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
11. Nájemce není oprávněn tuto smlouvu postoupit třetí osobě, není oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci prodeje závodu nebo jeho části, propachtování závodu nebo jeho části jiné třetí osobě, není ani oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci jakéhokoliv druhu přeměny společnosti, popř. nepeněžitěho vkladu do společnosti, a to bez udělení písemného souhlasu ze strany pronajímatele. V případě úmyslu nájemce realizovat některou z výše uvedených právních skutečností, je nájemce povinen toto v dostatečném předstihu, tj. minimálně 60 kalendářních dnů před realizací, projednat s pronajímatelem a požádat o udělení souhlasu. Nebude-li souhlas ze strany pronajímatele udělen, popř. nájemce o souhlas nepožádá, a nájemcem se v důsledku realizace některé z výše uvedených právních skutečností stane jiná třetí osoba odlišná od nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to s tříměsíční výpovědní dobou.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.
2. V zasílání písemností se smluvní strany dohodly na tomto způsobu doručování - doporučená zásilka bude považována za doručenou i v případě, kdy si ji smluvní strana nevyzvedne v úložné lhůtě u provozovatele poštovních služeb nebo zásilku odmítne převzít.
3. Smluvní strany si ujednaly v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění, prorogační doložku s tím, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud pronajímatele.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti ode dne 13. 12. 2015. Aktualizované uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením rady města Mariánské Lázně č. RM/122/16 ze dne 08. 03. 2016. Zveřejnění záměru bylo schváleno usnesením rady města č. RM/65/16 ze dne 02. 02. 2016 a vyvěšeno na úřední desce MěÚ od 05. 02. 2016 do 22. 02. 2016.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se záměrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a dále prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemné dohodě bez jakýchkoliv vnitřních výhrad a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mariánských Lázních dne 08. 03. 2016

V Mariánských Lázních dne 08. 03. 2016