

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Pronajímatel: Zámek Děčín, p.o., Dlouhá jízda 1254, 405 02 Děčín
zastoupená paní Ivetou Krupičkovou, ředitelkou
IČ: 000 78 867

Nájemce: Petr Tomečka, bytem Žižkova 1688/12a, 412 01 Litoměřice
IČO: 86855735

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže specifikovanou nemovitost na základě Článku III., odstavce 7 Smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi Statutárním městem Děčín, IČ 261 238, se sídlem Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín IV - Podmokly, zastoupené primátorem Ing. Vladislavem Raškou a Zámekem Děčín, příspěvkovou organizací, IČ 000 78 867, se sídlem Dlouhá jízda 1254, Děčín I, zastoupenou ředitelkou organizace Ing. Ivetou Krupičkovou, schválené usnesením Rady města Děčín č. RM 09 20 39 01, ze dne 6. 10. 2009, ve znění dodatků 1 - 6.

2. Předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“) je pronájem části stavby č.p. 1253, na pozemku p.č. 2346, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. úz. Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín.

3. Prostory, které jsou předmětem nájmu, jsou:

- Restaurace
- Kuchyň
- Sklad
- sociální zařízení

4. Celková podlahová plocha předmětu nájmu činí 331 m².

5. Nájemce je oprávněn, po odsouhlasení pronajímatelem a památkovým úřadem, pronajaté prostory si adekvátně označit, zejména umístit v okolí pronajatých prostor reklamní poutače apod. Za splnění podmínek pro umístění takového označení je odpovědný nájemce, který nese veškeré poplatky, jenž v souvislosti s tím mohou vzniknout.

6. Součástí nájmu je vybavení restaurace, jehož soupis tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí.

II. Účel a doba nájmu

1. Pronajaté prostory budou nájemcem využívány za účelem provozování restaurace a cateringových služeb v prostorách Zámku Děčín. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.
2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že nájem se sjednává od 1. 4. 2019

III. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory činí 11 120,-- Kč (slovy: jedenáct tisíc sto dvacet korun českých) měsíčně. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je nájmné osvobozeno od DPH, a to dle ust. § 56a odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
2. K nájmemnému se měsíčně platí navíc zálohy na služby - topení, vodu, odpad, elektrickou energii.
3. Nájemné je nájemce povinen hradit měsíčně předem v Kč (korunách českých) do 15. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 338431/0100 vedený Komerční bankou Děčín Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájmemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájmemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájmemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku.
5. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 1. února následujícího roku a ve lhůtě 30 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplateků. Nájemce uhradí případný nedoplatek na službách, popřípadě pronajímatel vrátí nájemci přeplatek na službách do 30 dnů ode dne, kdy pronajímatel předložil nájemci roční vyúčtování služeb provedené jejich poskytovatelem. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci roční vyúčtování služeb bez zbytečného odkladu poté, kdy je mu zaslán poskytovateli služeb. Přeplatek bude vrácen, popřípadě nedoplatek uhrazen na bankovní účet příslušné strany Smlouvy uvedený v záhlaví této Smlouvy.

IV. Jistota

Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele č. ú. 338431/0100 vedený u Komerční banky a.s, pod variabilním symbolem 12019 jistotu ve výši tříměsíčního nájmemného, tj. 33 360, 00 Kč, a to do 10-ti dnů od podpisu smlouvy. V případě, že nebude jistota ve stanoveném termínu uhrazena, je toto důvodem k podání výpovědi z nájmemného vztahu.

Při skončení nájmu pronajímatel nájemci jistotu vrátí s úrokem ve výši úrokové sazby v pásmu do 999. 999,-- Kč po dobu trvání nájmu, sjednané mezi bankou a pronajímatelem na bankovním účtu na kterém bude jistota složena.

V případě neplacení nájmu, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh kdykoliv za trvání nájmu z jistoty odečíst. V případě, že pronajímatel použije jistotu na úhradu dluhu nájemce, je nájemce povinen doplnit pronajímateli jistotu do původní výše do jednoho týdne od doručení písemné výzvy pronajímatele.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu nejpozději do dvou měsíců po protokolárním předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

IV. Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy a vybavení prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude v době trvání nájmu k dispozici jeden svazek klíčů o celkovém počtu 3 kusy, které budou trvale uloženy ve vrátnici Zámku Děčín. Zaměstnanci Nájemce si klíče při příchodu do prostor nájmu převezmou od zaměstnanců bezpečnostní služby proti podpisu a při odchodu je vždy odevzdají zaměstnancům bezpečnostní služby proti podpisu.

3. Je přísně zakázáno vynést klíče mimo objekt Zámku Děčín. V případě porušení tohoto zákazu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy k jejímu zaplacení pronajímatel nájemce písemně vyzve.

V. Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a drobné opravy, vymezené vládním nařízením č. 308/2015 Sb ze dne 26. října 2015., na vlastní náklady (viz. přílohač.1). To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

2. Nájemce se zavazuje provádět pravidelné prohlídky a údržbu vybavení patřícího do předmětu nájmu, sepsaného v soupisu vybavení restaurace.

3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že si je vědom památkové hodnoty objektu a faktu, že veškerou údržbu a opravy je třeba provádět s mimořádnou péčí. Nájemce se zavazuje konzultovat jakékoliv úpravy (včetně vnitřní dekorace apod.) s pronajímatelem.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené jím nebo jím pověřenými osobami v prostorách Zámku Děčín, které nejsou předmětem nájmu, ale kde nájemce vykonává činnost cateringu podle zvláštní dohody.
3. V případě škod způsobených na předmětu nájmu se nájemce zavazuje tyto škody nahlásit pronajímateli a napravit je způsobem, který předem zkonzultuje s pronajímatelem.
4. Nájemce ani jeho zaměstnanci nesmějí vstupovat do jiných částí Zámku Děčín než těch, které jsou předmětem nájmu, vyjma situací, kdy nájemce zajišťuje služby cateringu podle zvláštní dohody.
5. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, že v případě havárie uvnitř či vně nemovitosti, jejíž části jsou předmětem nájmu, má pronajímatel právo uzavřít část prostor nádvoří na dobu nezbytně nutnou k opravě.
6. V ostatních záležitostech je nájemce povinen řídit se provozním řádem restaurace, který je přílohou č. 3 této smlouvy.

VII. Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během doby nájmu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

VIII. Výpověď a vrácení předmětu nájmu

1. Každá ze stran smlouvy je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li strana Smlouvy k výpovědi vážný důvod (neplacení nájmu), je výpovědní doba jednoměsíční.
2. Strany mohou nájemní vztah podle této Smlouvy kdykoli ukončit vzájemnou písemnou dohodou.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

□ IX. Závěrečná ustanovení

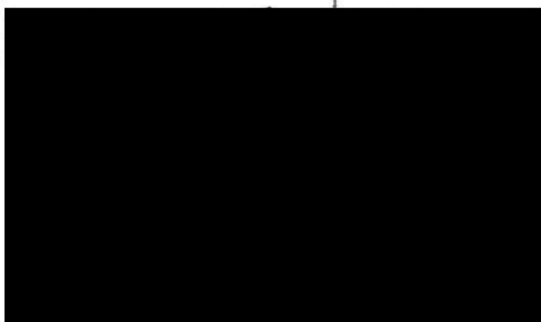
1. Podpisem této Smlouvy nájemce prohlašuje, že se seznámil s požárními a bezpečnostními směrnicemi Zámku Děčín, zavazuje se je dodržovat a seznámit s nimi své zaměstnance, případně jiné osoby jím pověřené k vykonávání činností v prostorách Zámku Děčín.

2. Změny jakéhokoliv druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

3. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto Smlouvu své podpisy.

4. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této Smlouvy za smluvní strany.

5. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v době od 01.02.2019 do 18.02.2019. Pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Děčín č. RM 19 0637 31 ze dne 26. 3. 2019.



① Pronajímatel

Nájemce

Příloha:

1. Nařízení vlády ze dne 26. října 2018 č. 308/2015 Sb.
 2. 308/2015 Sb.
 3. NAŘÍZENÍ VLÁDY
 4. ze dne 26. října 2015

5. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

6. Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:
7. § 1
8. Úvodní ustanovení
9. Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.
10. § 2
11. **Běžná údržba bytu**
12. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
13. § 3
14. **Drobné opravy bytu**
15. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
16. § 4
17. **Drobné opravy podle věcného vymezení**
18. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují
19. a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
20. b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
21. c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
22. d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
23. e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
24. f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
25. g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
26. h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
27. i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
28. § 5
29. **Drobné opravy podle výše nákladů**
30. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
31. § 6
32. **Roční limit nákladů**
33. (1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
34. (2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou

- polovinou.
- 35. § 7
- 36. Účinnost
- 37. Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.
- 38. Předseda vlády:
- 39. Mgr. Sobotka v. r.
- 40. Ministryně pro místní rozvoj:

41. Ing. Šlechtová v. r.