

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (§ 2302 NOZ) č. 0403

Město Písek

IČO: 00249998

se sídlem Velké náměstí 114, Písek
zastoupené starostkou města Mgr. Evou Vanžurovou
na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Ladislav Sedláček

IČO: 08192367

XXXXXXXXXXXXXXXX

na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytového prostoru č. 455/11 v objektu čp. 455, Na Výstavišti, Pražské předměstí v Písku, který je na pozemcích parcelní číslo stavební 4380/2 a 4380/3 k.ú. Písek, tato nemovitost je zapsána na LV č. 1 pro obec a katastrální území Písek.

Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to nebytový prostor č. 455/11 v objektu čp. 455, Na Výstavišti, Pražské předměstí v Písku, který se skládá z hlavního prostoru restaurace o výměře 76,39 m² ze sociálních zařízení o celkové výměře 22,11 m², kuchyní o celkové výměře 29,55 m², skladů o celkové výměře 12,69 m², schodiště o výměře 10,55 m², chodby o výměře 17,53 m², šatny o výměře 2,28 m² a škrabky o výměře 1,05 m² k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Účelem nájmu je provozování restauračního zařízení nájemcem v pronajatém prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně (§ 2304). Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

II.

Pronajímatel přenechává předmět nájmu od 01.10.2019 na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

III.

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 260.000 Kč (slovy dvěšestšedesát tisíc korun českých) za kalendářní rok, přičemž částka za nájem nemovitosti činí 240.000 Kč (slovy dvěšestčtyřicet tisíc korun českých) a je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané

hodnoty, osvobozena od daně, a částka za nájem movitých věcí činí 20.000 Kč (slovy dvacet tisíc korun českých) včetně DPH v zákonem stanovené sazbě.

Nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně ve výši 1/12 celkové částky na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem s datem zdanitelného plnění k prvnímu dni v měsíci.

IV.

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět nezbytné opravy související se stavební částí objektu,
- sjednat k nemovitosti pojištění,
- provádět periodické revize rozvodů plynu, elektro a hromosvodu.

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- provozovat restaurační zařízení celoročně,
- nájemce získává prioritu v zajištění občerstvení v prostorách zimního stadionu v době konání sportovních a kulturních akcí. Je ale i povinen tyto služby zajistit na základě sjednaných podmínek s provozovatelem zimního stadionu,
- zajistit úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy- zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid prostoru před vstupem do restaurace a hlavního schodiště, dále prostor před vstupy do technických zázemí předmětu nájmu. Úklid interiérů jednotlivých technických zázemí v rámci dohody s dalším vlastníkem prostorů, a to včetně odstraňování sněhu a náledí z těchto prostranství,
- zajistit likvidaci a odvoz jeho činností vyprodukovaného odpadu, / biologický dle hygienických předpisů, směsný odpad a tříděný odpad/ – smlouva s dodavatelem služeb, Městské služby Písek,
- hradit náklady za spotřebu elektrické energie na základě smlouvy s dodavatelem EE v místě,
- hradit v plné výši náklady za spotřebu plynu, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem plynu,

- hradit v plné výši náklady za odběr tepla a teplé vody, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a příslušným dodavatelem – Teplárna a. s. Písek,

- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,

- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu, revize požární, revize elektrozařízení, revize plynových zařízení ve výbavě nájemce i včetně předaného inventáře – vybavení kuchyně, viz předávací protokol,

- předkládat pronajímateli jedenkrát za rok kopie všech provedených revizí vyplývajících ze smlouvy o nájmu,

- 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, 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. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že na základě této nájemní smlouvy sjedná nájemce ve prospěch pronajímatele pojištění pronajatých prostor proti rizikům z provozní činnosti nájemce, a to na nebezpečí požáru, vody z vodovodního potrubí, a to na pojistnou částku ve výši 2.000.000 Kč. Tato částka je hodnotou vnitřního vybavení v pronajatém prostoru, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce sjedná pojistnou smlouvu tak, aby pojistné plnění bylo vyplaceno ve prospěch pronajímatele. Tím není dotčena povinnost uhradit škodu způsobenou nájemcem z provozní činnosti v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu pro případ, že z jakéhokoli důvodu nebude pojistná částka vyplacena, nebo bude krácena. Kopii pojistné smlouvy předloží pronajímateli.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započít si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V.

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI.

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Půlroční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče 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. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez

souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

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.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII.

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.

Obě smluvní strany souhlasí s tím, že pokud tato smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí zveřejnění smlouvy pronajímatel.

Dle ustanovení §7a) zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, předává pronajímatel nájemci ke dni podpisu této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž bude nájemní vztah realizován.

Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 518/19 ze dne 09.09.2019.

V Písku dne 20.09.2019

Mgr. Eva Vanžurová
starostka

Ladislav Sedláček

Záměr byl zveřejněn - vyvěšen na úřední desku dne 06.06.2019.

Záměr byl sejmут z úřední desky dne 29.07.2019.

Schváleno v radě města dne 09.09.2019, č. usnesení 518/19.