Smlouva o nájmu nebytových prostor

A 1039/OSM/2019
(RM 30.09.2019, usn. č. 960/2019)

která byla uzavřena níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi:

městem Příbram
se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupeném: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č. ú.: [redacted], variabilní symbol: [redacted]

na straně jedné jako „**pronajímatel**"

a

panem **Jaroslavem Starkou**
narozen: [redacted]
bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram
IČO: 12370878
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. ú.: [redacted]

na straně druhé jako „**nájemce**"

(Pronajímatel a nájemce dále společně jen jako „**Smluvní strany**" a jednotlivě jen jako „**Smluvní strana**").

Článek I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII, která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory, to vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory.

Článek II.
Předmět a účel nájmu

2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je užívání prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C" a „D" budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory (dále jen „předmět nájmu"). V suterénu předmětu nájmu převažují plochy jednoduchých skladovacích prostor, v přízemí je provozována kavárna a restaurace, zbylá poschodí slouží k ubytování v hostinských pokojích.

2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování ubytovacího a stravovacího zařízení, společenské zábavy a pohostinské činnosti.

2.3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům vymezeným touto smlouvou.

2.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor nebo jeho část přenechat do užívání další osobě.

Článek III.
Výše nájemného

3.1. Nájemce se zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli roční nájemné ve výši **1.306.800,00 Kč vč. DPH**, (tj. 108.900,00 Kč/měsíc vč. DPH).

3.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 ročního nájemného. Platba nájemného bude probíhat tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplacena splátka nájemného na daný měsíc. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele tak, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy, nesdělí – li si smluvní strany písemně jiné údaje o bankovním spojení.

3.3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služby spojené s užíváním předmětu nájmu, smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.4. Dojde – li k ukončení užívání předmětu nájmu v průběhu zúčtovacího období, má se vždy pro účely úhrady podle bodu 3.1. tohoto článku za to, že užívání skončilo poslední den měsíce, kdy k této skutečnosti došlo.

3.5. V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy nejpozději do 30.6. běžného roku se zpětnou účinností k 1.1. takového roku, a to o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel takového práva v daném kalendářním roce nevyužije, bude v následujícím kalendářním roce pronajímatel oprávněn takovou inflaci zohlednit přičtením k údajům o průměrné inflaci za období takového dalšího kalendářního roku. Nedoplatek zvýšeného nájemného za období od 1.1. daného roku do doby oznámení o zvýšení nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří měsíců ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

Článek IV.
Úhrada poskytovaných služeb

4.1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat službu spojenou s nájmem prostor - elektrická energie, viz výpočtový list (příloha č. 1 této smlouvy). Za poskytování uvedené služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohu za cenu dle výpočtového listu. Záloha bude splatná spolu s měsíčními splátkami nájemného tak, jak je stanoveno v čl. III, odst. 3.2. této smlouvy. Pronajímatel bude každoročně oprávněn v závislosti na objemu spotřeby či využití této služby takto dohodnutou zálohu adekvátně zvýšit nebo snížit, a to písemným oznámením nájemci s účinností od prvého dne měsíce následujícího po doručení takového oznámení.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že cena dodané služby spojené s užíváním předmětu nájmu tak, jak je vyspecifikována ve výpočtovém listu, bude pronajímatelem nájemci každoročně vyúčtována. Vyúčtování ceny dodané služby bude pronajímatel provádět vždy minimálně jednou za rok, a to následujícím způsobem:

- Vyúčtování odběru el. energie bude provedeno z podružných měřidel nájemce.

4.3. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za cenu služby nájemci každoročně vyúčtovat vždy do čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se považuje za fakturu. Přeplatek a nedoplatek z vyúčtování je splatný do 7. měsíce po skončení zúčtovacího období.

[redacted]

[redacted]

4.4. Všechny ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit přímo dodavatelům jednotlivých služeb. Jde především o tyto služby:

- dodávka pitné vody,
- odvádění odpadních vod,
- svoz komunálního odpadu,
- úklid,
- popřípadě další.

4.5. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid vstupního foyeru a WC v přízemí objektu „C" včetně venkovního vstupního schodiště, schodiště v přízemí do vinárny a schodiště do 1. patra, prostory v přízemí zadního vstupu do objektu „D" (schodišťový prostor) a přístup, vč. dvora za hotelem, v přízemí hlavního vchodu do Kulturního domu Příbram – levá část až k prostoru zadních vchodových dveří, ukončeném mříží. Za provedení úklidu specifikovaného výše, bude nájemce oprávněn účtovat pronajímateli část nákladů ve výši 4.000,00 Kč + DPH měsíčně.

Článek V.
Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou 10 let od 01.01.2020 do 31.12.2029 s tím, že každá ze smluvních stran je oprávněna po uplynutí doby nájmu v délce 5 let, tj. k 31.12.2024, jednorázově nájemní vztah ukončit, a to tak, že minimálně 12 měsíců před tímto termínem, tj. do 31.12.2023, doručí druhé smluvní straně písemnou výpověď nájemní smlouvy k 31.12.2024. Pokud tak ani jedna smluvní strana neučiní, smlouva se automaticky prodlužuje do 31.12.2029, kdy její platnost skončí.

Článek VI.
Všeobecná ustanovení

6.1. Nájemce je seznámen se současným stavebnětechnickým stavem předmětu nájmu a považuje jej pro účel užívání dle této smlouvy za přiměřeně způsobilý. Případné stavební úpravy, které by v pronajatých prostorech nájemce provedl za účelem jejich dalšího uzpůsobení k užívání za sjednaným účelem nájmu, je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6.2. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu. Běžnou údržbou se pro potřeby této smlouvy rozumí údržba podle věcného vymezení v obdobném rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžné údržby a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí občanský zákoník. Jedná se zejména o:

- opravy a nátěry dveří, oken, ostatních truhlářských a zámečnických výrobků,
- malování a opravy omítek,
- udržování a opravy jednotlivých podlah a podlahových krytin,
- opravy uvolněných a poškozených dlažeb, obkladů, prahů a lišt,
- opravy a výměna vložek zámků, klíčů, klik, štítků, apod.,
- opravy oken, jejich součástí a výměny parapetů,
- provedení desinfekce, dezinsekce a deratizace,
- údržbu instalované zdravotní techniky včetně výměny kohoutů, ventilů, baterií, umyvadel, klozetových mís a nádržek WC včetně příslušenství, dále údržbu a čištění odpadních kanalizačních potrubí až k napojení na svislé potrubí,
- opravy radiátorů,
- opravy elektroinstalace po hlavní rozvaděč v objektu „D" včetně výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvětlovacích těles, včetně jejich příslušenství, domácích telefonů,
- opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mříží, apod.,
- údržbu vzduchotechniky, která tvoří součást předmětu nájmu.

6.3. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce. Nájemce je v předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek.

[redacted]

[redacted]

6.4. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit z vlastních nákladů revize, zkoušky, apod., které jsou povinné v souladu s platnými předpisy, v souvislosti s předmětem nájmu.

6.5. Veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím souhlasu pronajímatele.

6.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebné opravy, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.7. Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a ostatní – právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů. Vypracovat a vést dokumentaci stanovenou těmito předpisy v rozsahu dle provozovaných činností a ve vztahu k předmětu nájmu a dále zajistit plnění povinností vyplývajících z těchto předpisů v souvislosti s provozovanými činnostmi v předmětu nájmu. Plnění těchto povinností zajišťuje nájemce na svůj náklad a nese za ně plnou odpovědnost. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany a ostatních povinností vyplývajících z platné legislativy pro výkon činností a provoz předmětu nájmu, je nájemce.

6.8. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce provede v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude mít nárok na náhradu takto vynaložených investic ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy, kde se předmět nájmu nachází. Stejně tak nebude mít nájemce obdobný nárok vůči pronajímateli i v případě, že provede stavební úpravy s jeho souhlasem, avšak bez předchozí dohody o způsobu financování takových úprav.

6.9. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel schválí nájemci investiční akci a její náklady, je možné, aby tyto náklady nájemce do zhodnocení majetku pronajímatele v plné výši započítal, a to proti nájemnému v dalším zúčtovacím období, počínaje vždy začátkem následujícího čtvrtletí poté, co byly investice řádně dokončeny (v případě stavebního řízení také zkolaudovány apod.). Rovněž musí být nájemcem doloženo, že tyto investice byly již uhrazeny v plné výši dodavatelům (třetím stranám), aby pronajímatel předešel případným budoucím sporům z neuhrazení zhodnocení pronajatého majetku nájemcem.

6.10. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu na své náklady reklamní tabuli, k jejímuž umístění je povinen podle právních předpisů.

6.11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor, a to nejdéle do 10 pracovních dní od data doručení žádosti nájemci.

6.12. Nájemce je oprávněn účastnit se spolu s pověřeným pracovníkem pronajímatele provádění odpočtu spotřeb médií.

6.13. Změní – li se vlastník předmětu nájmu, přechází práva a povinnosti z předmětu nájmu automaticky na nového vlastníka.

Článek VII.
Zánik nájmu

7.1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby.

7.2. V případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, tj. pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo zálohy za dodanou službu, popřípadě jejich částí, o více jak 30 dnů, pokud umožní jiné osobě užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele nebo pokud bude v předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude nájemce pronajímatelem vyzván k nápravě. Pokud ani po této výzvě nájemce nezjedná nápravu, a to v termínu maximálně 30 dnů od doručení výzvy k nápravě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

[redacted]

[redacted]

7.3. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, uklizený a vymalovaný, a to ve stavu, v jakém ho převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stavebním úpravám, dohodnutým oběma smluvními stranami. O předání bude sepsán předávací protokol.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

8.1. Není – li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem.

8.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

8.3. V den uzavření smlouvy a předání předmětu nájmu nájemci bude pronajímatelem zaznamenán stav v předávacím protokolu o stavu předmětu nájmu, jež tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

8.4. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram, Tyršova 108 v době od 07.08.2019 do 23.08.2019.

8.5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

8.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění v Registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy.

8.7. Smluvní strany tímto potvrzují, že si podmínky obsažené v této smlouvě přečetly a rozumějí jim, jakož se zavazují ze své pravé a vážné vůle akceptovat závazky vznikající pro ně z této smlouvy, na důkaz čehož připojují k této smlouvě své podpisy. Smluvní strany tímto potvrzují převzetí příslušných stejnopisů této smlouvy.

8.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Příbram dne 30.09.2019 usnesením č. 960/2019.

Přílohy:

1. Výpočtový list dle textu čl. IV odst. 4.1. této smlouvy.
2. Předávací protokol dle textu čl. VIII odst. 8.3. této smlouvy.

Dne 25 -11- 2019

[redacted]

za pronajímatele
Mgr. Jan Konvalinka
starosta města

Dne 3. 12. 2019

[redacted]

za nájemce
Jaroslav Starka

[redacted]

Příloha č. 1

Výpočtový list k úhradě služeb ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 v Příbrami VII, č. p. 400 v ul. Legionářů

město Příbram
se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č. ú.: [redacted]

na straně jedné jako **„pronajímatel"**

a

pan **Jaroslav Starka**
narozen [redacted]
bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram
IČO: 12370878
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
[redacted]

na straně druhé jako **„nájemce"**

Pronajímaná plocha: 3.595 m²

Měsíční zálohy za služby v uvedeném prostoru:

Elektrická energie: 50.000,00 Kč

Dne 25-11-2019

[redacted]

za pronajímatele
Mgr. Jan Konvalinka
starosta města

Dne 3. 12. 2019

[redacted]

za nájemce
Jaroslav Starka

Příloha č. 2

Zápis o stavu předmětu nájmu a předávací protokol

o předání a převzetí níže uvedené nemovité věci sepsaný na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor

A 1039/OSM/2019
(RM 30.09.2019, usn. č. 960/2019)

město Příbram
se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č. ú.: [redacted]

na straně jedné jako „**předávající**"

a

pan **Jaroslav Starka**
narozen: [redacted]
bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram
IČO: 12370878
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. ú.: [redacted]

na straně druhé jako „**přebírající**"

Předávající předává předmět nájmu, prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C" a „D" budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Předávající a přebírající svým podpisem potvrzují, že předmět nájmu byl přebírajícímu řádně předán a byl jím bez výhrad řádně převzat, neboť je ve stavu, který umožňuje jeho užívání v souladu se smlouvou, jejíž nedílnou součást tento dokument tvoří.

Dne 25-11-2019

[redacted]

za pronajímatele
Mgr. Jan Konvalinka
starosta města

MĚSTO PŘÍBRAM

Dne 3.12.2019

[redacted]

za nájemce
Jaroslav Starka

[redacted]

Fotodokumentace – Kulturní dům Příbram (část „C" a „D" budovy)

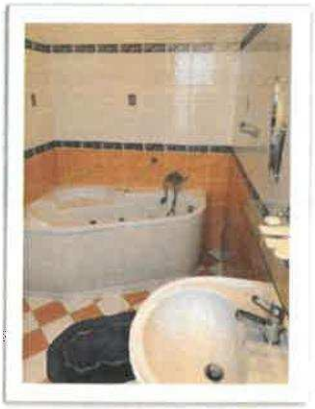
Hotel Belvedere, současný stav:

[redacted]

[redacted]

1) chodba, hostinský pokoj

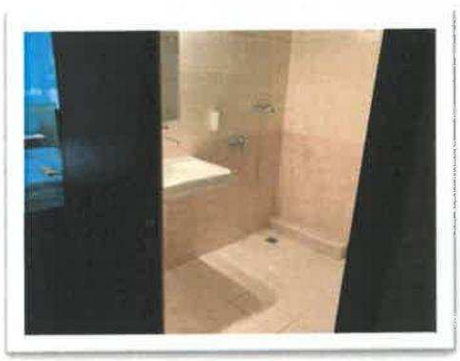
2) apartmán – 4. patro



[redacted]

3) výtah, přístupové chodby vedoucí k hostinským pokojům

4) bezbariérové pokoje (pokoj č. 101 a 201)



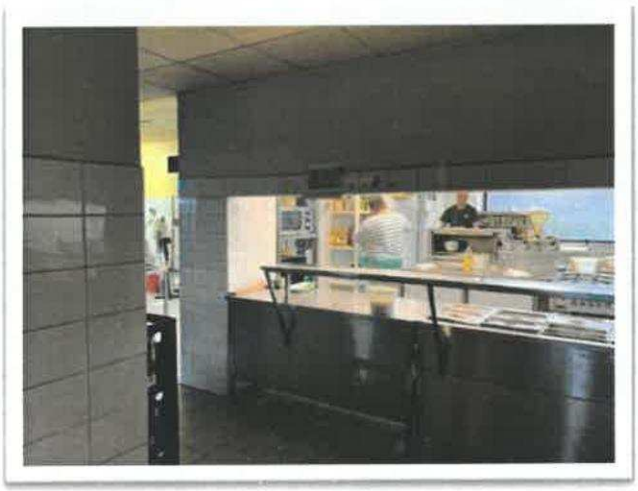
[redacted]

5) recepce hotelu – přízemí

6) kavárna - přízemí

[redacted]

7) kuchyně – přízemí



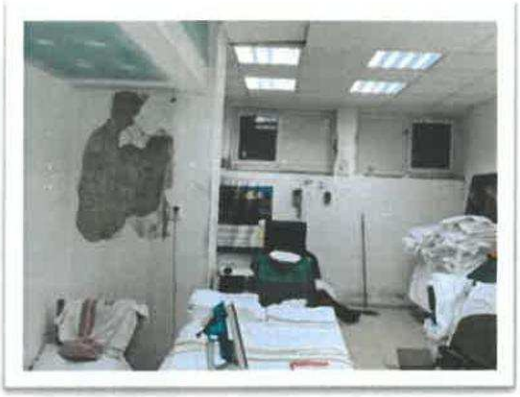
8) restaurace - přízemí

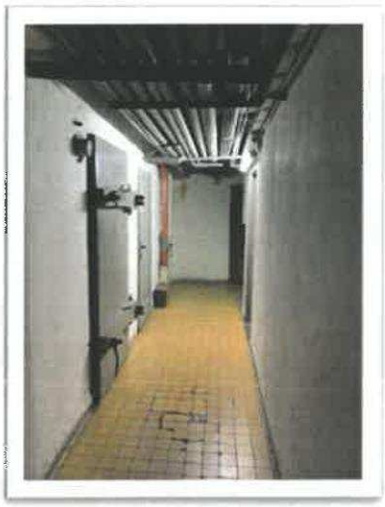
[redacted]

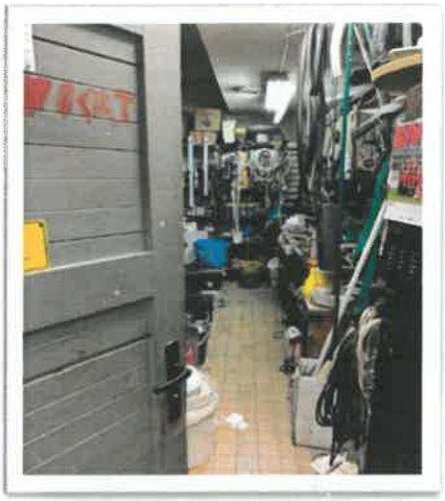
9) foyer, wc

10) schodiště, suterén (sklady, prádelna, ..)

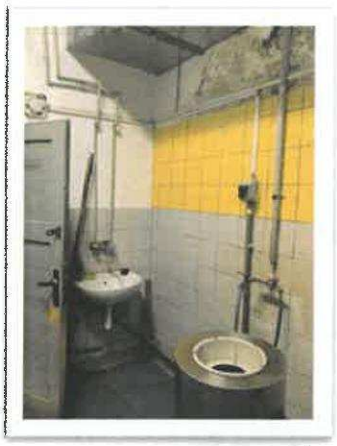
[redacted]







[redacted]



11) venkovní terasa, okolí hl. vchodu do hotelu

[redacted]

Poznámky k současnému stavu:

Suterén: podmáčené stěny, plíseň, zápach.
Přízemí: foyer – potřeba rekonstrukce wc (muži, ženy), vstupních dveří do KD, v kuchyni potřeba vyměnit pět oken (jsou nefunkční, nelze jimi větrat).
1. patro: celkem 10 pokojů, pokoj č. 101 bezbariérový.
2. patro: celkem 10 pokojů + 1 místnost zázemí personálu, pokoj č. 201 bezbariérový.
3. patro: celkem 12 pokojů.
4. patro: celkem 10 pokojů + 1 apartmán, (2 rohové pokoje listopad – únor studené, zatuchlé).
Terasa: katastrofální stav, při dešti či sněžení zatéká do vnitřních prostor.

[redacted]

PŘÍBRAM
MĚSTO PŘÍBRAM
SEKRETARIÁT - 2