

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku

č. EK 021/2020/DSI

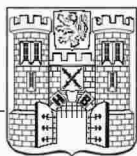
Město Havlíčkův Brod, IČ: 00267449, DIČ: CZ00267449,
se sídlem Havlíčkově náměstí čp. 57, 580 01 Havlíčkův Brod,
jednající starostou Mgr. Janem Teclem, MBA,
k podpisu smlouvy pověřen usnesením Rady města Havlíčkův Brod č. 90/14 ze dne
27.1.2014. Ing. Josef Jukl, MPA, vedoucí ekonomického odboru,
bankovní spojení: Komerční banka Havlíčkův Brod, č. ú. 2760850277/0100
jako pronajímatel

a

Aleš Jirgl, [REDACTED]
IČ: 08744025
bytem 289 24 Milovice, Slepá 785
bankovní spojení:
jako nájemce

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku parcelní č. st. 1, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod, jehož součástí je **objekt čp. 87**, Havlíčkově náměstí, Havlíčkův Brod.
2. Předmětem nájmu jsou prostory provozovny pro hostinskou činnost situované v 1. podzemním podlaží objektu čp. 87, Havlíčkově náměstí, Havlíčkův Brod **o celkové výměře 349,09 m² a venkovní terasa o výměře 62,4 m²**. Přesná specifikace prostorového vymezení, umístění a plošného rozsahu předmětu nájmu je uvedena v pasportu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
3. Předmět nájmu je členěn na tyto prostory:
 - restaurace s počtem 60 míst k sezení,
 - bar 4 místa,
 - salonek 20 míst,
 - hala, přípravná jídelna, 4x sklad, zázemí, šatna, 3x WC, chodby
 - terasa 32 míst



4. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu, vnitřní vybavení předmětu nájmu (mobiliář), nábytek na venkovní terasu a další zařizovací předměty. Seznam mobiliáře a zařizovacích předmětů je uveden v předávacím protokolu (příloha č. 2 této smlouvy).

2. ÚČEL NÁJMU

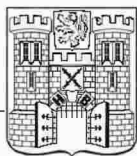
1. Předmět nájmu se nájemci přenechává za účelem **restauračního provozu a pořádání společenských akcí v souladu se stylem a historickou hodnotou prostor.**

3. DOBA NÁJMU

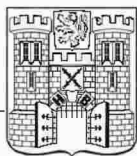
1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou. Počátek nájmu se sjednává dnem podpisu nájemní smlouvy. Nastane-li tento okamžik před 1.2.2020 deklaruje pronajímatel, že za dobu od podpisu smlouvy do 31.01.2020 nepožaduje úhradu alikvotní části nájemného.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu uvedenému v čl. 2. této smlouvy. Jiný způsob užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či dodatku k této smlouvě, je považován za hrubé porušení této smlouvy. Nájemce současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv z této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý předmět nájmu dát třetí osobě do podnájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly řádného užívání předmětu nájmu a kontroly stavu vnitřních sítí.
4. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel pro nájemce a účel pronájmu dodávku pitné vody a odvádění splaškových vod přípojkami objektu čp. 87, Havlíčkovo náměstí, Havlíčkův Brod. Ostatní služby nezbytné k užívání předmětu nájmu, zejména dodávky el.energie a dálkového tepla, si zajistí nájemce sám uzavřením příslušných smluv. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že ve lhůtě do 10 dnů od podpisu této smlouvy, uzavře smlouvu na dodávku tepla se společností TEPLO HB s.r.o., IČ: 25930354, Sídliště Pražská 3551, Havlíčkův Brod. Uzavření smlouvy dle předchozí věty prokáže nájemce předložením její kopie pronajímateli bezprostředně po jejím podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že nájemce nesplní povinnost podle předchozí věty, sjednává se pro pronajímatele právo odstoupit od smlouvy s okamžitou platností bez nutnosti předchozí výzvy ke splnění povinnosti.
5. Veškeré opravy, úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy apod. (dále jen "stavební investice"), je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.



6. Nájemce je povinen provádět trvale na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu tj. běžné údržby a drobné opravy (malování, opravy sanitárního zařízení, apod.) a pravidelný úklid užívaných prostor, včetně venkovního prostoru (zejm. odklizení sněhu na přístupovém chodníku k hlavnímu vchodu v zimních měsících). Běžnou údržbou předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí soustavná činnost nájemce, kterou zpomaluje fyzické opotřebení předmětu nájmu, předchází jeho poruchám a odstraňuje drobnější závady. Opravou je pak odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího či provozuschopného stavu.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžného udržování a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti vznikla pronajímateli. Pokud tyto opravy nebudou ze strany pronajímatele provedeny, odpovídá tento za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti.
8. Nájemce se zavazuje zachovat v označení předmětu nájmu synonymum „**radnice**“, příkladem „radniční restaurace“, „restaurace pod radnicí“ apod. Název, pod kterým bude nájemce předmět pronájmu k účelu vymezenému v čl. 2. smlouvy provozovat a propagovat, podléhá vzájemnému odsouhlasení nájemce a pronajímatele. K označení provozovny je nájemce oprávněn použít světelnou reklamu nad bočním (technickým) vchodem.
9. Nájemce je povinen s ohledem na specifické umístění pronajatých prostor zajistit odvětrávání prostoru a to zejména prostoru restaurace a přípravný jídel minimálně po dobu přípravy a výdeje jídel. Hodnoty nastavení vzduchotechniky jsou ke dni předání předmětu nájmu v souladu s požadavky technické zprávy projektové dokumentace.
10. Nájemce je oprávněn používat v pracovních dnech v době do 19.00 hodin přístup do provozovny vnitřním průchod vestibulu objektu čp. 87 Havlíčkovu náměstí. Hlavní vchod do provozovny je situován z ulice Trčkova. Ve dnech, které provozovatel deklaruje jako otevírací dobu pro veřejnost (provozní doba), je za uzamykání vrat z Trčkovy ulice k hlavnímu vchodu do provozovny po skončení provozní doby odpovědný nájemce.
11. Pronajímatel deklaruje, že nájemce je oprávněn po jeho předchozím souhlasu využívat prostor stavebně ohraničeného atria na pozemku č. 3619/1 v KÚ Havlíčkův Brod včetně instalovaného mobiliáře a technického vybavení formou krátkodobého pronájmu (do 48 hodin). Účel musí být shodný s účelem nájmu uvedeným v čl. 2 této smlouvy. Plnění za krátkodobý pronájem uvedeného prostoru bude pronajímatelem fakturováno dílčími fakturami za každé jedno poskytnuté plnění.
12. Při využívání atria ostatními nájemci, příp. vlastníka za účelem občanských obřadů bere nájemce na vědomí možnost omezení provozu terasy. Při využívání terasy je zakázáno vynášení židlí z prostoru terasy, aby nedošlo k poškození zelené plochy.

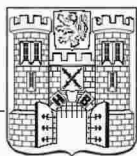


13. Nájemce je jako původce odpadů povinen zajistit si na svoje náklady nakládání s odpady, které při své činnosti vyprodukuje, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů. Původci, kteří produkují odpad zařazený podle Katalogu odpadů do skupiny 20 Komunální odpady (odpady z domácností a podobné živnostenské, průmyslové odpady a odpady z úřadů), mohou na základě písemné smlouvy uzavřené s obcí (v případě města Havlíčkův Brod je smlouva uzavírána s Technickými službami Havlíčkův Brod) využít systému zavedeného obcí pro nakládání s komunálním odpadem (používat separační hnízda na plast, papír, sklo, kovy, tetrapak a textil). Nájemce je oprávněn umístit kontejner na směsný komunální odpad na kontejnerové stání v Trčkově ulici.
14. Nájemce se výslovně vzdává práva na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou nájemce vybudoval.
15. V případě ukončení nájemního vztahu vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy nájemce předá pronajímateli uvolněný předmět nájmu.
16. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorech za dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany.
17. Pronajímatel se zavazuje na svůj účet a odpovědnost zajišťovat v předmětu pronájmu vymezeném v čl. 1 této smlouvy níže uvedené periodické revize, kontroly a činnosti:
 - revize elektrických rozvodů vč. zabezpečovacího zařízení
 - kontrolu hasicích přístrojů a zařízení pro zásobování požární vodou
 - revize hromosvodů
 - revizi spalovacích cest
 - revizi plynových zařízení
 - deratizační opatření
 - kalibraci a pravidelnou výměnu odpočtového vodoměru pitné vodyNájemce je povinen na výzvu pronajímatele umožnit provedení uvedených revizí, kontrol a činností.
18. Nájemce je povinen na svůj účet a odpovědnost zajišťovat:
 - revize pronajatých elektrických přístrojů a kuchyňského zařízení
 - kontrolu, údržbu, čištění vzduchotechnických zařízení
 - kontrolu, údržbu, čištění zařízení pro odlučování tuků

5. NÁJEMNÉ A JEHO SPLATNOST

1. Nájemné bylo smluvními stranami dohodnuto takto:
 - a) za pronájem vnitřních prostor sloužících podnikání činí nájemné **13.265,- Kč/měs.**
 - b) za pronájem venkovní terasy činí nájemné **1.669,- Kč/měs.**
 - c) za pronájem vnitřního vybavení předmětu nájmu (mobiliář) činí nájemné **835,-Kč/měs vč. DPH (21%)**

Výše nájemného celkem činí **15.769,- Kč** vč. DPH z částky 835,- Kč za jeden kalendářní měsíc.



2. Samostatné plnění za krátkodobý pronájem (do 48 hod.) atriá na pozemku čp. 3619/1 v KÚ Havlíčkův Brod deklarované v čl. 4. odst. 11 bude fakturováno dílčími fakturami za každé jedno plnění. Výše nájemného se sjednává dohodou ve výši 1.000 Kč bez DPH za každý započatý den.
3. Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné na účet pronajímatele číslo 2760850277/0100, variabilní symbol **870504 ve čtvrtletních splátkách. Vždy nejpozději do 15. ledna, 15. dubna, 15. července a 15. října** obdrží nájemce samostatnou fakturu na příslušné čtvrtletí. Dnem platby nájemného se rozumí den připsání platby na uvedený účet pronajímatele.
4. Platby za odběr elektrické energie a tepla pro vytápěný pronajatého prostoru bude nájemce vypořádávat přímo příslušnými dodavateli a dle smluv, které za účelem zajištění dodávek uzavře.
5. Platby za vodné a stočné budou rozúčtovány nájemci podle odpočtového vodoměru, který je instalován v předmětu pronájmu za účelem měření spotřeby pitné vody z přípojky pronajímatele.
6. Účastníci se dále pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a služeb dohodly na smluvní pokutě 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení s platbou nájemného a služeb. Nájemce si je vědom, že tento smluvní úrok je i soudně vymahatelný.
7. Výše nájemného může být dále upravována dohodou obou smluvních stran.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může každoročně jednostranně zvýšit nájemné bez souhlasu nájemce maximálně o částku odpovídající procentuálnímu vyjádření roční míry inflace oficiálně uváděné vždy od poslední úpravy nájemného. Podkladem pro tuto skutečnost budou oficiální a odborné údaje o míře inflace pro ČR. Nájemné může být ve smyslu tohoto ustanovení upraveno vždy s účinností od 1. 4. pro následující dvanáctiměsíční období trvání této smlouvy.

6. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní poměr může skončit:
 - a) Dohodou obou smluvních stran.
 - b) Výpovědí.

Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že výpověď nájemce nepřevzme, považuje se výpověď za doručitou dnem uskutečnění prvního pokusu o doručení. Tento způsob stanovení počátku běhu výpovědní lhůty se použije i v případě, že u nájemce dojde ke změně sídla a tuto změnu okamžitě neohlásí městu Havlíčkův Brod.



- c) Výpověď s okamžitou účinností z těchto důvodů:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinak hrubě porušuje její ustanovení, a to i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
 - nájemce svým chováním poškozuje dobré jméno pronajímatele
 - nájemce opakovaně (3x) nedodržel termín splatnosti nájemného
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
2. Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu v řádném stavu. Pokud nájemce tyto prostory nepředá v řádném stavu do data ukončení pronájmu, vyhrazuje si pronajímatel právo vyklidit pronajaté nemovitosti na náklady nájemce.

7. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

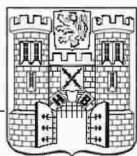
1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů včetně jejich vnitřního vybavení v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z nich. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

8. OSOBY POVĚŘENÉ JEDNÁNÍM O SMLOUVĚ A NÁJEMNÍM VZTAHU

1. Za pronajímatele:
 - a) Zástupce pronajímatele ve věcech technických :

- Zdena Knížková	tel.: 569497364	e-mail.: zknizkova@muhb.cz
------------------	-----------------	----------------------------
 - b) Zástupce pronajímatele ve věcech smluvních:

- Bc. Markéta Firyčová	tel.: 569497177	e-mail.: mfirychova@muhb.cz
- Dagmar Sláviková	tel.: 569497361	e-mail.: dslavikova@muhb.cz
2. Za nájemce :



9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany ustanovení o nájmu a podnájmu předmětu nájmu zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisů souvisejících.
2. Tato smlouva může být změněna popř. doplněna písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Strany této smlouvy berou na vědomí, že město Havlíčkův Brod je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Může tak mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na své úřední desce dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Strany této smlouvy s tímto zveřejňováním informací souhlasí, a to i ve vztahu k osobním údajům. Strany této smlouvy prohlašují, že jsou oprávněny tento souhlas dát i za své pracovníky nebo další osoby uvedené ve smlouvě či v jiných dokumentech vytvořených v rámci tohoto smluvního vztahu.
4. Zástupci smluvních stran prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s ní připojují své podpisy.

10. DOLOŽKA

O pronájmu nemovitostí, dle odstavce I. této smlouvy, rozhodla Rada města Havlíčkův Brod v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků na svém zasedání dne 6.1.2020 usnesením číslo 22/20.

V Havlíčkově Brodě dne

V Havlíčkově Brodě dne

.....
Ing. Josef Jukl, MPA
vedoucí ekonomického odboru

.....
Aleš Jirgl
nájemce