



MUBRP00AZAPR

Smluvní strany:**1. Město Broumov**

třída Masarykova 239, 550 01 Broumov

IČ 00272523, DIČ: CZ00272523

zastoupené Ing. Jaroslavem Bitnarem, starostou

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

2. Milan Korityák

adresa sídla: [REDACTED]

IČ: 72852984, [REDACTED]

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají, v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU**Článek I.****Předmět nájmu****1. Předmět nájmu tvoří:**

- a) nebytové prostory v přízemí a sklepe budovy s č.p. 227, která je součástí st.p.č. 495/1 (vše dle katastru nemovitostí v obci i katastrálním území Broumov, části obce Broumov), o celkové výměře 462,50 m², v rozsahu a s uvedením ploch jednotlivých místností dle evidenčního listu nebytového prostoru č. 227/1, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě, a to včetně zařízení, tvořících součást uvedených nebytových prostor,
- b) movité věci, které tvoří restaurační a kuchyňské vybavení nebytového prostoru uvedeného v písm. a) odst. 1 tohoto článku této smlouvy – seznam těchto movitých věcí s uvedením jejich účetní ceny je uveden v příloze č. 2 k této smlouvě (Výpis místního seznamu evidovaného majetku),
- dále jen „předmět nájmu“.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem vymezeným v článku II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, přičemž shledává, že výměra nebytového prostoru tvořícího předmět nájmu je vypočtena bezchybně a movité věci tvořící předmět nájmu jsou v řádném stavu, umožňujícím jejich užití k naplnění této smlouvy.

97

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně k provozování své podnikatelské činnosti, a to za účelem provozování kuchyně a restaurace v rozsahu podmínek stanovených Radou města Broumova 02.12.2019 a v rozsahu nabídky nájemce, předložené Radě města Broumova 16.12.2019 (dále jen „účel nájmu“).
2. Nájemce může vykonávat v předmětu nájmu činnosti, které povedou k rozšíření účelu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k tomu, aby mohl zajistit účel nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že shledává předmět nájmu způsobilým pro využití k naplnění účelu nájmu.

Článek III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu neprodleně po podpisu této smlouvy této smlouvy, aby nájemce mohl provést nezbytné přípravné činnosti k zajištění naplnění jeho závazku uvedeného v čl. IV. odst. 13 této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude obsahovat zejm. stavy na měřidlech. Nájemce podpisem této smlouvy a předávacího protokolu stvrzuje, že předmět nájmu přejímá a je srozuměn s jeho stavem.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu a provést kontrolu užívání a kontrolu stavebně technického stavu předmětu nájmu. Kontrola bude přednostně prováděna v provozních hodinách nájemce, může však být provedena i v jiné době. Ve výjimečných případech může být kontrola prováděna i bez přítomnosti nájemce (zejména v případě havárie, živelní pohromy či jiné podobně závažné skutečnosti).
3. Pronajímatel uzavřel pojistnou smlouvu pouze na škody na budově, způsobené živelními pohromami nebo nenadálými událostmi nezpůsobenými nájemcem. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na předmětu nájmu.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje dodržovat účel nájmu.
2. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zabezpečit předmět nájmu proti poškození a ničení. Převzetím předmětu nájmu přebírá nájemce nebezpečí škody na věcech, které tvoří část předmětu nájmu dle čl. I. odst.1 písm. b) této smlouvy. Za škody způsobené nesprávným či nevhodným nakládáním s předmětem nájmu, zejm. vypnutím napájení EZS či kalového čerpadla odpovídá nájemce a je povinen odstranit jejich následky bez zbytečného odkladu.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu – mezi nájemcem a pronajímatelem je sjednáno, že se mezi smluvními stranami drobnými opravami rozumí ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 3 - § 5 nař. vl. č. 308/2015 Sb., (s odchylkou v § 5 uvedeného nařízení, kde se částka „1.000,- Kč“ pro účely této smlouvy nahrazuje částkou „10.000,- Kč“) a běžnou údržbou ta, která je vymezena v ustanovení § 2 uvedeného nařízení, avšak bez aplikace § 6 uvedeného nařízení. Výslovně je mezi smluvními stranami sjednáno, že nájemce bude provádět pravidelné čištění zařízení na zachytávání tuků (lapolu), zajišťovat odborné prohlídky výtahů v půlroční periodicitě, pravidelné revize plynových a elektrických zařízení v roční

periodicitě u kuchyně a přípravný a u zbytku restauračních prostor jedenkrát za tři roky, tak jako revize protipožárních zařízení. Nájemce bere na vědomí, že v době bezprostředně předcházející předání předmětu nájmu pronajímatel uvedené revize nechal provést a přebírá od nich kopie revizních zpráv.

4. Stavební úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu prováděné nájemcem musí zajistit zhodnocení či vyšší životnost předmětu nájmu, resp. přispívat k zabezpečení hlavního či vedlejšího předmětu činnosti pronajímatele. Provedení veškerých úprav musí nájemce konzultovat s pronajímatelem a opatřit si jeho předchozí souhlas s jejich provedením. Nájemce se, při vědomí autonomie vůle, vzdává, s účinností ke dni budoucího skončení nájmu, práva na protihodnotu toho, čím se případně provedenými změnami na předmětu nájmu zvýší ke dni skončení nájmu hodnota předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy vyžadující stavební povolení pouze na základě samostatné smlouvy o právu k provedení stavby mezi vlastníkem předmětu nájmu a nájemcem.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, žádné tabule, reklamní zařízení či jiné předměty, s výjimkou tabulí informujících o názvu provozovny a zařízení propagujících v restauraci podávané nápoje – vždy je však povinen tato umísťovat v souladu se stavebními předpisy a požadavky památkové ochrany.
8. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy a za účelem kontroly protipožárního zabezpečení a plnění ostatních podmínek dle této smlouvy, a to bez ohledu na přítomnost či nepřítomnost nájemce.
9. Nájemce se zavazuje zajistit provedení veškerých opatření, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, ochrany majetku, protipožární ochrany a provozně technických předpisů, zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy. Nájemce je tak mj. povinen ve lhůtách uvedenými předpisy stanovenými zpracovávat na jednotlivé součásti předmětu nájmu revize a zprávy z prohlídek a jejich kopie předkládat pronajímateli, tak jako kopie sdělení orgánů kontrolujících uvedené předpisy.
10. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním nákladem pravidelný úklid předmětu nájmu a prostoru bezprostředně souvisejícího se vstupem do něj, a to včetně úklidu sněhu a ledu v zimním období.
11. Nájemce je povinen respektovat a nezasahovat do práv pronajímatele, jako hlavního uživatele budovy, ve které se předmět nájmu nachází a do práv třetích osob uvedenou budovu užívajících.
12. Nájemce nesmí mít v předmětu nájmu umístěny výherní hrací automaty ani jiná obdobná zařízení. Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
13. Nájemce se zavazuje zahájit standardní provoz restaurace a kuchyně odpovídající účelu nájmu nejpozději 01.03.2020.

14. Nájemce se zavazuje spolupracovat s pronajímatelem v případě, že nastane potřeba předmět nájmu rekonstruovat. V takovém případě budou přednostně sjednány možnosti rekonstrukce, které v co nejnížší míře omezí provoz restaurace a kuchyně. V případě, že by rozsah rekonstrukce způsobil nutnost přerušení uvedeného provozu, bude toto provedeno v co nejvhodnějším čase (vzhledem k provozu kuchyně a restaurace) a na co nejkratší dobu.
15. Nájemce je povinen ve prospěch pronajímatele provádět inventuru věcí, tvořících předmět nájmu dle článku I. odst. 1 písm. b), které jsou zachyceny v příloze č. 2 k této smlouvě, a to jednou ročně, vždy dle stavu k 31.12. příslušného roku. Zápis o provedené inventuře je nájemce povinen předat pronajímateli do 1 měsíce od provedení inventury.
16. Nájemce je povinen zacházet s věcmi, tvořícími předmět nájmu dle článku I. odst. 1 písm. b), které jsou zachyceny v příloze č. 2 k této smlouvě, s potřebnou péčí a opatrností a je povinen provádět na svůj náklad jejich běžnou údržbu, veškeré opravy, prohlídky a revize (jejich kopie předkládat pronajímateli). Výše uvedené věci je nájemce povinen mít umístěny výlučně v prostorech budovy s č.p. 227 v Broumově. V případě odcizení věcí, či jejich neodstranitelného poškození užíváním, případně úmyslným poškozením ze strany nájemce, je tento povinen bez zbytečného odkladu tyto věci nahradit věcmi, které jsou svým stavem a způsobem užití obdobné případně odcizeným nebo poškozeným věcem.
17. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně odevzdat pronajímateli věci, tvořící předmět nájmu dle článku I. odst. 1 písm. b), které jsou zachyceny v příloze č. 2 k této smlouvě, a to v množství a ve stavu, v jakém je nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp., po dohodě s pronajímatelem, mu u event. nepředaných věcí uhradit jejich účetní cenu uvedenou v příloze č. 2 k této smlouvě.
18. Při nesplnění povinností nájemce dle odst. 1., 2., 9., 13., 15., 16. nebo 17. tohoto článku této smlouvy řádně a včas se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení, resp. za každé jednotlivé porušení.

Článek V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu nájemné, jehož výše činí **6.500,- Kč včetně DPH měsíčně, tedy 19.500,- Kč včetně DPH čtvrtletně, resp. 78.000,- Kč včetně DPH ročně**, a to počínaje měsícem březnem roku 2020. Pronajímatelem bude vystavován daňový doklad – splátkový kalendář, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy. U nájmu bude v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty uplatňována daň.
2. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění v případě plateb nájemného dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy je vždy 1. den příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí, resp. 01.03.2020 v případě nájemného za měsíc březen roku 2020.
3. Nájemné se platí čtvrtletně, vždy nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, s výjimkou platby nájemného za měsíc březen roku 2020, které je splatné do 31.03.2020. Platba nájemného je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele č. **2025 100255110100** variabilní symbol **██████████**.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je tento povinen pronajímateli zaplatit vedle dlužného nájemného také úrok z prodlení, který je smluvními stranami, v souladu s § 1970 občanského zákoníku, ujednan ve výši výši 20% p.a.. Takto ujednaný úrok z prodlení se použije i v případě prodlení nájemce s placením jiných peněžitých plnění dle této smlouvy.

5. Pronajímatel má právo valorizovat výši nájemného podle indexu růstu inflace za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného může být poprvé uplatněno od 01.01.2021 dle základu – výše ročního nájemného v odst. 1 tohoto článku této smlouvy (Index růstu inflace stanoví ČSÚ svým výměrem zpětně za uplynulé roční období). Pro další valorizaci bude brána za základ výše nájemného za rok předcházející roku, ve kterém k valorizaci dochází.
6. Výše nájemného byla sjednána na základě nabídky nájemce.

Článek VI.

Jiné úhrady a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dodávku služeb (elektrické energie, plynu apod.) sjednat s jejich dodavateli a hradit úhrady za jejich spotřebu v plné výši přímo jejich dodavatelům. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu o napojení EZS na pult centralizované ochrany obsluhovaný Městskou policií Broumov.
2. Nájemce je povinen pronajímateli hradit, na základě splátkového kalendáře, který se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy, úhrady za vodné a stočné na základě hodnot naměřených na poměrovém měřidle dle výše skutečné spotřeby, a to formou čtvrtletních záloh, sjednaných ve výši **10.500,- Kč**, splatných vždy do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (za měsíc březen 2020 je sjednána záloha ve výši 3.500,- Kč, splatná do 31.03.2020). Platba uvedených záloh je uskutečněna připsáním na účet pronajímatele [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]. Vyúčtování uvedených služeb bude probíhat zpravidla čtvrtletně, poté, co pronajímatel obdrží od provozovatele vodovodu a kanalizace vyúčtování, resp. vlastním odečtem zjistí výši skutečné spotřeby. Nájemce je povinen uhradit rozdíl mezi skutečnou spotřebou a přijatými zálohami v souladu s vyúčtováním, které mu bude předloženo.
3. Úhrada za spotřebu tepla bude nájemci pronajímatelem přeúčtovávána v měsíční periodicitě, a to na základě skutečné spotřeby, jejíž výši pronajímateli sdělí dodavatel tepla.

Článek VII.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, s účinností od 01.03.2020.**
2. Nájem může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem skončí také výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu.
 - b) nájemce předá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - c) nájemce jinak ve větším rozsahu poruší povinnost vyplývající z této nájemní smlouvy (za porušení povinnosti dle smlouvy ve větším rozsahu se považuje např. poškození předmětu nájmu ze strany nájemce, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, delší dobu trvající neprovádění oprav a drobné údržby, neprovádění inventury či prodlení předáním inventurního soupisu dle čl. IV. odst. 15 delší než 15 dní apod.)
 - d) nájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 12. této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě, že rozhodne o opravě předmětu nájmu, kterou nebude možno řešit dohodou dle čl. III. odst. 15 této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů.
7. Výpovědní doba v případě výpovědi dle odst. 4 činí jeden měsíc, v případě dle odst. 5. šest měsíců a v případě dle odst. 6 dvanáct měsíců.

8. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět za předpokladu, že ve výpovědi uvede důvod. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 měsíců.
9. Běh výpovědní doby dle odst. 5., 6. a 8. tohoto článku této smlouvy počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Nárok na navrácení poměrné výše uhrazeného nájemného má nájemce pouze v případě výpovědi dle odst. 6. tohoto článku této smlouvy. V případě výpovědi z ostatních důvodů uvedených v tomto článku této smlouvy je nájemcem uhrazené nájemné započteno oproti nároku pronajímatele na náhradu škody s podáním výpovědi spojené.
10. Pronajímatel může smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to v případě, že je nájemce více než o 15 dní v prodlení s placením nájemného/úhrady za služby nebo v případě, že nájemce přemístí byt i část předmětu nájmu dle článku I. odst. 1 písm. b) této smlouvy mimo prostory budovy s č.p. 227 v Broumově. Doručením písemné výpovědi nájemci dochází ke skončení nájmu. Nájemcem do té doby uhrazené nájemné je započteno oproti nároku pronajímatele na náhradu škody.
11. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na obvyklé opotřebení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy bude tato uveřejněna v registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel a nájemce je s tímto srozuměn.
2. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce města Broumova od 30.04. do 16.05.2019. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Broumova č. 29 dne 16.12.2019.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má sílu originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce taktéž jedno vyhotovení.
4. Aktuální výše nájemného a záloh na úhradu služeb dle čl. VI odst. 3. této smlouvy bude uváděna v evidenčním listu nebytového prostoru č. 227/1, který se po předání nájemci stává nedílnou součástí této smlouvy.
5. Práva a povinnosti neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Mezi smluvními stranami je sjednáno, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 1895 – 1900, § 1949 – 1951, § 2309 a § 2310 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních článků nebo ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyť platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými dodatky.

8. Smluvní strany prohlašují, že text smlouvy přečetly, rozumí jejímu obsahu, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Broumově 05.02.2020

Za pronajímatele:

Ing.

Nájemce:

