

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ 00253316, zastoupené starostou
JUDr. Zdeňkem Novákem
na straně jedné (dále jen "**pronajímatel**")

a

Pavel Wolf, fyzická osoba podnikající, se sídlem *****, 344 01 Domažlice - Město, IČ 67084419
na straně druhé (dále jen "**nájemce**")

tuto

nájemní smlouvu (dále jen "**Smlouva**")

I.

Definice pojmů užívaných touto Smlouvou

Pro účely této Smlouvy se rozumí:

- a) **chodníkem** těleso místní komunikace nacházející se na pozemku p. č. 4779/8 v k. ú. Domažlice
- b) **Provozovnou** provozovna kavárny U sedmi andílků, jejímž provozovatelem je nájemce
- c) **Budovou** objekt - měšťanský dům č. p. 178 tvořící součást pozemku p. č. st. 106/2 na Chodském náměstí v Domažlicích, část obce Město,
- d) **Předzahrádkou** dočasná stavba zařízení pro poskytování služeb umístěná před Budovou
- e) **Pravomocným rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu, kterým bylo umístění Předzahrádky povoleno.

II.

Úvodní ustanovení

- 1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4779/8 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice, a to včetně chodníku nacházejícím se na uvedeném pozemku. Pozemek se nachází na území městské památkové rezervace.
- 2. Nájemce je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 106/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Domažlice, jehož součástí je Budova a Předzahrádka umístěné před Budovou. Technický popis a náčrty Předzahrádky je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Pozemek se nachází na území městské památkové rezervace.

III.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

- 1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část pozemku uvedeného v článku II. odst. 1. této smlouvy, tj. část pozemku p. č. 4779/8 včetně chodníku, a to část o výměře 19,00 m², za účelem umístění a provozování Předzahrádky. Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy je kopie snímku pozemkové mapy, kde je předmět nájmu zakreslen.
- 2. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba určitá od 01.04.2020 do **31.12.2025**.

IV.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši 730,00 Kč za 1 m² výměry předmětu nájmu a kalendářní rok. Nájemné tedy činí **13.870,00 Kč** za kalendářní rok. Nájemné na rok 2020 činí poměrnou část ročního nájemného – podle počtu dnů trvání doby nájmu.
2. Nájemné je splatné vždy do 31. ledna kalendářního roku, za který je hrazeno, na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s., Pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, variabilní symbol VS 9088001267.
Nájemné na rok 2020 je splatné do 30. dubna 2020.
3. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
4. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2021) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1. ledna daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku.
5. Po dohodě smluvních stran složil nájemce před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele číslo 199231585/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s., Pobočka Domažlice, pod VS 9084001267 částku ve výši **10.000,00 Kč** jakožto peněžitou jistotu (kauci) za to, že zaplatí nájemné a splní i jiné povinnosti vyplývající z nájmu (např. povinnost k náhradě škody, k úhradě úroků z prodlení apod.). Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí řádně a včas nájemné či další peněžitě dluhy podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn kauci nebo její část použít k umoření takových dluhů nájemce. V tomto případě je nájemce povinen doplnit kauci na výši uvedenou v první větě tohoto odstavce do 10 dnů ode dne doručení vyrozumění pronajímatele, že kauci nebo její část použil k umoření dluhů nájemce. Pokud nájemce kauci podle předchozí věty nedoplní, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nebude-li kauce pronajímatelem použita v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci na nájemcem písemně oznámený účet do 30 dnů od skončení nájmu. Úroky z kauce náleží podle dohody smluvních stran pronajímateli.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na předmětu nájmu, užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů.
4. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek.
5. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré platné právní předpisy a rozhodnutí správních orgánů, zejména předpisy protipožární, hygienické a bezpečnostní. Veškeré sankce udělené příslušnými orgány veřejné správy za porušení předpisů a rozhodnutí uvedených v předchozí větě nese nájemce.
7. Stavební a terénní úpravy předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. **Nájemce je povinen umístit a užívat Předzahrádku na předmětu nájmu tak, aby zajistil splnění všech níže uvedených podmínek:**
 - a) Předzahrádka bude umístěna pouze před Budovou.
 - b) Půdorysné rozměry Předzahrádky budou voleny tak, že nepřekročí šířku Budovy. Mezi Předzahrádkou a obrubníkem chodníku (vymezujícím hranici mezi pozemní komunikací -

- parkovištěm a chodníkem) bude zachován volný prostor o šíři minimálně 50 cm, a to v celé výši oplocení (hranice) Předzahrádky.
- c) Oplocení Předzahrádky bude řešeno z materiálů, které jsou tradiční pro historické prostředí, t.j. ze dřeva z prken či latěk, nebo z kovu, dále je přípustná kombinace kovu a dřeva. Přípustná není plná výplň oplocení. Vhodná barva pro dřevěné oplocení je v přírodním až středním tónu dřeva, pro kovové šedá, černá, kov je možné ponechat i bez nátěru. Výška oplocení maximálně 120 cm. Předzahrádka musí být oplocena minimálně ze tří stran.
- d) V odůvodněných případech při nutném vyrovnání terénu bude součástí Předzahrádky podesta, a to pouze v případě jejího schválení příslušným orgánem státní památkové péče. Podesta bude provedena v maximální výšce 25 cm.
- e) Zařízení Předzahrádky – stolky, židle, budou převážně z přírodních materiálů (dřevo, kov), které se barevně přizpůsobí oplocení Předzahrádky a architektonickému pojetí Budovy.
- f) Zastínění Předzahrádky bude řešeno pouze textilií ve světlých barvách (bílá, béžová, šedá), nebo v souladu s barevnou úpravou fasády budovy. Reklama na zastínění může zabírat maximálně 30 % plochy a bude řešena v nereflexních či nepříliš výrazných barvách. Přípustná řešení jsou slunečníky a markýzy, ovšem pouze v případě jejich schválení příslušným orgánem státní památkové péče. Boční a čelní stěny Předzahrádky budou ponechány volné. Je možný pouze 50 cm převis textilie markýzy nebo slunečníku. Mezera mezi zastíněním včetně převisu a chodníkem nebo podestou musí být minimálně 180 cm.
- g) Na oplocení nebudou umístěny reklamní nápisy. Doporučuje se doplnit Předzahrádku květinovou výzdobou, nesmí ovšem přesahovat vnější povolené rozměry Předzahrádky.
- h) Podle nařízení evropského parlamentu a rady ES č. 852/2004 o hygieně potravin, jsou provozovatelé předzahrádek povinni zajistit WC. Nájemce touto smlouvou prohlašuje, že tuto povinnost splňuje ke dni uzavření smlouvy a bude splňovat po celou dobu trvání nájmu.
- i) Nájemce je oprávněn se od podmínek stanovených v tomto odstavci písm. a) až h) odchýlit pouze v případech, umožní-li takové odchýlení příslušný orgán státní památkové péče ve svém stanovisku nebo silničně správní orgán ve svém rozhodnutí.
9. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu a na Předzahrádce provozovat hudební produkce, a to ani živou ani reprodukovanou hudbu, a to ani z pevné provozovny směrem k Předzahrádce.
10. Nájemce je povinen respektovat příslušná ustanovení vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Při užívání místní komunikace – chodníku za účelem umístění Předzahrádky musí být umožněn samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osobám s omezenou schopností pohybu, proto z důvodu zachování maximálního průchozího profilu pro pěší není přípustné umísťovat mezi Předzahrádkou a obrubníkem chodníku žádná jiná zařízení, zejména pak reklamní zařízení, stolky, slunečníky, květinovou výzdobu a další.
11. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli záměr podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu alespoň 5 pracovních dnů předem a následně pronajímatele písemně vyzvat k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
12. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli vyklizený. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol. V případě, že tak nájemce neučiní (tzn. předmět nájmu nevyklidí nebo ho pronajímateli nepředá) ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřeveze v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy.
13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli popřípadě provozovatelům inženýrských sítí popsaných v článku IX. odstavec 4 této smlouvy provést opravy, úpravy a nutnou údržbu těchto inženýrských sítí, které jsou umístěny v předmětu nájmu. Za tím účelem je povinen na nezbytně nutnou dobu odstranit Předzahrádku z předmětu nájmu. V případě, že nájemce v rozporu s výše uvedeným

Předzahrádku neodstraní, sjednávají smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn odstranit Předzahrádku na nezbytně nutnou dobu na náklady nájemce.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. K předání předmětu nájmu nájemci došlo před uzavřením této smlouvy, což obě smluvní strany stvrzují.
2. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností podle této smlouvy (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, jakož i v případě, že se prohlášení nájemce uvedená v této smlouvě ukáží jako nepravdivá, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VII.

Podnájem, výpůjčka, ostatní ujednání

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě ani umožnit třetí osobě jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VIII.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Nájem založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě a právních předpisech.
4. Smluvní strany sjednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou končí automaticky ke dni, ke kterému nájemci zanikne vlastnické právo k Budově, resp. k pozemku, jehož je Budova součástí, nebo Předzahrádce.
5. Pro případ, že by doručení výpovědi pronajímatele nájemci prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebylo možné, smluvní strany se dohodly, že výpověď lze doručit vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Domažlice.
6. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí dle ujednání smluvních stran k 31.05.2020 v případě, že nájemce do 31.05.2020 nepředloží pronajímateli Pravomocné rozhodnutí. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že dokud nebude disponovat Pravomocným rozhodnutím, není oprávněn Předzahrádku užívat.

IX.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel touto smlouvou zmocňuje nájemce k zastupování pronajímatele jako vlastníka předmětu nájmu při jednání s příslušnými orgány ve správních řízeních vedených za účelem vydání povolení k umístění a užívání Předzahrádky, zejména pak ve správních řízeních vedených příslušným orgánem státní památkové péče a stavebním úřadem.
2. Pronajímatel se zavazuje vydat nájemci v souladu s touto smlouvou a v intencích této smlouvy souhlas s vydáním územního souhlasu, který bude souhlasem vlastníka předmětu nájmu, a souhlasem vlastníka sousedních nemovitostí nezbytným pro podání žádosti o vydání územního souhlasu v rámci správního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem. Tento souhlas bude

vydán poté, co budou pronajímateli předloženy veškeré doklady potřebné pro vydání územního souhlasu, zejména pak závazné stanovisko orgánu státní památkové péče a vyjádření správců inženýrských sítí.

3. Pronajímatel se zavazuje vydat nájemci v souladu s touto smlouvou a v intencích této smlouvy souhlas se zvláštním užíváním místní komunikace za účelem umístění Předzahrádky, který bude souhlasem vlastníka místní komunikace nezbytným pro podání žádosti o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání místní komunikace v rámci správního řízení vedeného příslušným silničně správním úřadem.
4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že se v předmětu nájmu nachází inženýrské sítě, zejména pak kabelové vedení NN, veřejné osvětlení a telekomunikační kabely. Nájemce je povinen zajistit si na svůj náklad a svoji odpovědnost potřebná vyjádření správců inženýrských sítí k umístění Předzahrádky na předmětu nájmu.
5. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v čl. V. odst. 7., 8. nebo 9. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 10.000,00 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).

X.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství, ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoli dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
4. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
7. Dále smluvní strany sjednávají, že doručování písemností souvisejících s touto smlouvou budou uskutečňovat přednostně prostřednictvím datových schránek, pokud nájemce bude mít datovou schránku zřízenou.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
9. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
10. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoliv v tisni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – *Technický popis a náskres Předzahrádky*

č. 2 – *Kopie snímku pozemkové mapy se zakreslením předmětu nájmu.*

Domažlice 02.03.2020

pronajímatel
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

nájemce
Pavel Wolf

Doložka

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města pronajmout část pozemku, která tvoří předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Domažlice v době od 23.01.2020 do 21.02.2020; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "úřední deska").

Pronájem pozemku a uzavření nájemní smlouvy schválila rada města na své 43. schůzi konané dne 18.02.2020 usnesením č. 1652 b).

město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta