

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a pozemku

Město Vlašim, IČ 00232947, DIČ: CZ00232947
se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim
zastoupené starostou Mgr. Luděkem Jeništou

dále jen „pronajímatel“

a

SACH s.r.o., IČ: 27105857, DIČ: CZ27105857
se sídlem Průmyslová 1852, 258 01 Vlašim
zastoupená jednatelem panem Josefem Volšickým

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96643

dále jen „nájemce“

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 1 umístěné na stavebním pozemku p. č. 247/1 a stavebního pozemku p. č. 247/1 o výměře 4517 m² v k. ú. Vlašim, zapsané na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí a suterénu shora uvedené budovy č. p. 1 v k.ú. Vlašim – jedná se především o restauraci, jídelnu, pivnici, vinárnu, bar, kuchyň, diskotéková místnost, salónek, sklady, WC, chodby a kanceláře vše o celkové výměře 669 m² a část stavebního pozemku p. č. 247/1 o výměře 100 m² v k.ú. Vlašim (dále jen „Zámecká vinárna“).

3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I. této nájemní smlouvy na základě usnesení Rady města Vlašimi (Usnesení z 11. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 25.05.2015) za účelem provozování podnikatelské činnosti - hostinské činnosti, stravovacího zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, vzdělávacích, prodejních a obdobných akcí a provozování kanceláří (administrativní činnost) a umístění a provozování

zastřešené terasy k restauraci na části st. pozemku p. č. 247/1 v k.ú. Vlašim. Nájemce je povinen zajistit každodenní provoz hostinské činnosti a služeb s tím spojených. Každodenním provozem se rozumí provoz denně mimo nájemcem stanovený zavírací den.

2. K provozování této činnosti je nájemce oprávněn na základě živnostenských listů, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2.

Čl. III. Doba nájmu

Nájemní smlouva je uzavírána na dobu neurčitou s účinností od 01.06.2015.

Čl. IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné takto:

a) Nájemné za pronájem nebytových prostor a pozemku se stanovuje dohodou obou smluvních stran a činí celkem **202.796 Kč/rok** (slovy: dvě stě dva tisíc sedm set devadesát šest korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor a pozemku, které jsou předmětem této nájemní smlouvy je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

b) Nájemné na každý běžný kalendářní rok je nájemce povinen hradit měsíčně na základě faktur vystavených pronajímatelem na bankovní účet pronajímatele [redacted] to vždy k 15. dni měsíce daného kalendářního roku.

Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

k 15.01. (za období od 01.01. do 31.01.)	16.900 Kč
k 15.02. (za období od 01.02. do 28.02.)	16.900 Kč
k 15.03. (za období od 01.03. do 31.03.)	16.900 Kč
k 15.04. (za období od 01.04. do 30.04.)	16.900 Kč
k 15.05. (za období od 01.05. do 31.05.)	16.900 Kč
k 15.06. (za období od 01.06. do 30.06.)	16.900 Kč
k 15.07. (za období od 01.07. do 31.07.)	16.900 Kč
k 15.08. (za období od 01.08. do 31.08.)	16.900 Kč
k 15.09. (za období od 01.09. do 30.09.)	16.900 Kč
k 15.10. (za období od 01.10. do 31.10.)	16.900 Kč
k 15.11. (za období od 01.11. do 30.11.)	16.900 Kč
k 15.12. (za období od 01.12. do 31.12.)	16.896 Kč

2. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované v souvislosti s předmětem nájmu. Veškeré služby spojené s předmětem nájmu hradí nájemce sám na základě samostatných smluv uzavřených s jejich dodavateli (jedná se zejména o dodávku elektrické a tepelné energie, dodávku vody - platba vodného a stočného, telefonní poplatky, odvoz TKO, apod.) a to s účinností od 01.06.2015.

3. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují nájemné, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace a to nad 3%, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas přede dnem splatnosti nájemného oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

4. V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl seznámen s jeho stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit i případné sankce uložené pronajímateli orgány veřejné správy.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením a znehodnocením.

3. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.

4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli překážky bránící mu v užívání předmětu nájmu k sjednanému účelu.

6. Nájemce nenese odpovědnost za poškození předmětu nájmu vzniklé živelnou událostí, požárem, kroupami, větrem a deštěm, nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Hrozící škodu je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak nese spoluúčast na nákladech na její odstranění. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním nebytové prostory užívají.

7. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy nebo změny bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, v níž budou stanoveny podmínky, za kterých je možno provádět úpravy nebo změny oproti stavu v době předání a převzetí předmětu nájmu. V případě, že nájemce provede úpravu nebo změnu předmětu nájmu bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na výzvu a ve lhůtě stanovené pronajímatelem, nejpozději však před skončením nájmu, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne jinak. Vynaložené náklady ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu, není nájemce oprávněn na pronajímateli požadovat a pronajímatel není povinen nájemci nic hradit. V případě snížení hodnoty předmětu nájmu v důsledku úprav ze strany nájemce, poškození nebo znehodnocení, je nájemce povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení předmětu nájmu do původního stavu ve lhůtě stanovené pronajímatelem, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. V případě, že pronajímatel vyzve nájemce k zastavení prací souvisejících se změnami či úpravami předmětu nájmu nebo k odstranění změn či úprav, je povinen k zastavení nebo k odstranění neprodleně po vyzvání.

8. Nájemce není oprávněn zřizovat uvnitř nebo na předmětu nájmu stavby ve smyslu stavebního zákona nebo občanského zákoníku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Na výzvu pronajímatele nebo nejpozději před skončením nájmu je nájemce povinen stavbu odstranit na vlastní náklady, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.

9. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy a závady spojené s běžným provozem předmětu nájmu.

10. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pověřených zástupců pronajímatele na předmět nájmu za účelem jeho kontroly, zejména zjištění aktuálního stavu, dodržování smluvních podmínek, odvrácení hrozící škody nebo kontroly provedených změn, úprav nebo údržby předmětu nájmu. Nájemce je povinen prováděné kontroly se osobně zúčastnit nebo zabezpečit účast svého zástupce.

11. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby při provozování podnikatelské činnosti v předmětu nájmu, nebyli hlukem či obdobným způsobem obtěžováni obyvatelé sousedních nemovitostí nacházejících se v blízkosti předmětu nájmu. Nájemce zajistí, že provozem v předmětu nájmu ani jeho důsledky nebude narušován důstojný přístup svatebčanů do zámku a průběh svatebních obřadů.

12. Před ukončením nájmu je nájemce povinen vyklidit a uvést předmět nájmu do stavu způsobilého k obvyklému užívání a k účelu užívání, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak. Na odstranění elektroměru a plynoměru se dohodne předem s pronajímatelem.

13. Nájemce je oprávněn po dobu nájmu používat logo s vyobrazením zámku Vlašim a jeho bezprostředního okolí pro propagaci předmětu a účelu nájmu. Znak města může používat pouze se souhlasem Rady města Vlašim.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.
 2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka celého předmětu nájmu a o předání a převzetí předmětu nájmu bude oběma smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol.
 3. Pronajímatel nenese odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.
 4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zejména zjištění stavu, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo kontroly provedených změn, úprav nebo údržby předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.
 5. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce budou nebytové prostory užívat i jeho případní zaměstnanci, osoby spolupracující nebo osoby podnikající s nájemcem na základě smlouvy uzavřené ve smyslu příslušných ustanovení občanského nebo obchodního zákoníku.
 6. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené na věcech nájemce vnesených do předmětu nájmu nájemcem jeho případnými zaměstnanci, osobami spolupracujícími nebo osobami podnikajícími s nájemcem na základě smlouvy uzavřené ve smyslu příslušných ustanovení občanského nebo obchodního zákoníku.
- Pronajímatel rovněž nenese odpovědnost za škody způsobené na věcech nájemce vnesených do předmětu nájmu cizími osobami, např. dodavateli služeb nasmlouvanými nájemcem a za škody způsobené na předmětu nájmu hosty a návštěvníky využívající služeb nájemce, pro něž byl předmět nájmu pronajat.

Čl. VII.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem může být ukončen dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména:

a) porušení ustanovení článku II. této smlouvy - nedodržení sjednaného účelu nájmu, sjednaného každodenního provozu, ztráta živnostenského oprávnění,

b) porušení ustanovení článku IV. této smlouvy, zejména prodlením s platbou nájemného nebo neuposlechnutí výzvy k zastavení prováděných neodsouhlasených změn a úprav předmětu nájmu.

3. Nájemce může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu, že předmět nájmu se stane v důsledku objektivních příčin (např. živelné události) nezpůsobilý k užívání ke smluvenému účelu po dobu delší než 1 měsíc.

Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné.

5. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli cenu za užívání ve výši stanoveného nájemného dle této nájemní smlouvy vždy k 5. dni následujícího měsíce.

6. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce. Nájem v tomto případě končí dnem sepsáním protokolu o provedeném vyklizení.

7. V případě skončení nájmu není pronajímatel povinen vracet nájemci již zaplacené nájemné, činí-li zůstatek méně než 100 Kč. Nad tuto částku se zaplacené nájemné vrací nájemci na jeho žádost. Nebylo-li nájemné ještě zaplacen, je nájemce povinen zaplatit poměrnou část nájemného, případně ceny za užívání ke dni ukončení nájemní smlouvy způsoby stanovenými výše.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a se souhlasem obou smluvních stran.

2. Tato smlouva o šesti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

3. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. V případě, že je písemnost doručována poštou a pošta vrátí písemnost jako nedoručenou z důvodu, že si druhá smluvní strana nevyzvedla písemnost v úložní lhůtě, nebo odmítla převzít písemnost, nebo se nezdržuje na uvedené adrese, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení den, kdy byla nedoručená písemnost vrácena druhé smluvní straně (odesílateli). Pro doručování prostřednictvím datových schránek platí zvláštní předpisy.

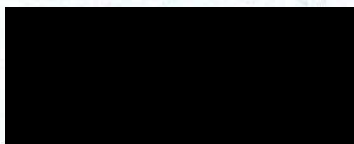
4. Záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory a pozemek, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 08.04.2015 do 24.04.2015 a od

06.05.2015 do 22.05.2015 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 11. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 25.05.2015). Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nebytových prostor a pozemku obce a této nájemní smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva o pronájmu nebytových prostor a pozemku byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu o pronájmu nebytových prostor přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě o pronájmu nebytových prostor svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou o pronájmu nebytových prostor a pozemku se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a Obchodního zákoníku.

Ve Vlašimi dne 29. 5. 2015

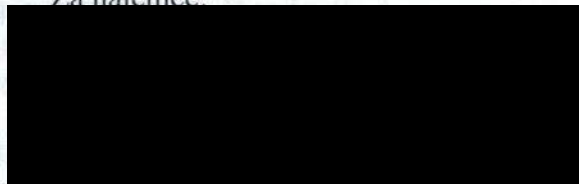
Za pronajímatele:



Mgr. Luděk Jeníšta
starosta



Za nájemce:



SACH s.r.o.
Josef Volšický
jednatel