



Dnešního dne byla uzavřena mezi:

Městem Světlá nad Sázavou,
IČ: 00268321, DIČ: CZ 00268321
zastoupeným starostou panem **Mgr. Janem Tourkem**
se sídlem **náměstí Trčků z Lípy 18, 582 91, Světlá nad Sázavou**

jako pronajímatelem na straně jedné

a

panem **Janem Sochořem**, datum narození [REDACTED]
IČ: 09164839
trvale bytem [REDACTED] **582 91 Světlá nad Sázavou**
e-mail: [REDACTED]
telefonní číslo: [REDACTED]

jako nájemcem na straně druhé

tato

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Město Světlá nad Sázavou je vlastníkem:

**pozemku parc. č. st. 232/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 406 m²,
jehož součástí je objekt čp. 986 – stavba občanského vybavení na náměstí Trčků z Lípy
ve Světlé nad Sázavou,**

vše zapsané dle Výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště v Havlíčkově Brodě, na LV č. 10001, obec a katastrální území Světlá nad Sázavou.

Město prohlašuje, že je vlastníkem výše uvedené nemovitosti a je oprávněn jí, respektive její části nájemci předat k užívání, a že na nemovitosti neváznou žádná práva, či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání této smlouvy.

II.

Pronajímatel předává nájemci k výlučnému dočasnému užívání touto smlouvou nebytové prostory v objektu čp. 986 náměstí Trčků z Lípy ve Světlé nad Sázavou, který je součástí pozemku parc. č. st. 232/2 v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou a to v rozsahu:

- v I. podzemním podlaží o celkové výměře 7,90 m²
- v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 26,385 m²
- ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 328,28 m²,
- ve III. nadzemním podlaží o celkové výměře 32,91 m²

Celková plocha určená k pronájmu je 395,475 m².

Všechny nebytové prostory určené k pronájmu jsou specifikované v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce je s technickým stavem nebytových prostor seznámen a smluvní strany konstatují, že jsou způsobilé k užívání dle článku III této smlouvy.

Nájemce pak tyto nebytové prostory do svého dočasného užívání přijímá.

Nebytové prostory a klíče od těchto nebytových prostorů budou nájemci předány ke dni 8. 6. 2020 a od tohoto dne začne nájemce tyto prostory užívat.

Nájemce prohlašuje, že nejpozději k datu 8.6.2020 se stane plátcem DPH a doklad o registraci plátcovství DPH předloží bez prodloužení pronajímateli k založení, nejpozději k datu předání pronajímaných prostor do užívání.

III.

Nájemce se zavazuje užívat prostory, uvedené v odstavci II. této smlouvy, pouze v rozsahu předmětu své podnikatelské činnosti, tj. **k provozování hostinských činností, v souladu s předloženým podnikatelským záměrem a zadáním dle záměru pronájmu nebytových prostor ze dne 22.8.2019 a 27.2.2020.**

IV.

Nájemce není oprávněn dát předmět užívání do užívání třetímu subjektu, pouze po předchozím projednání a schválení pronajímatele, tj. Rady města Světlá nad Sázavou.

V.

Dále pronajímatel předává do pronájmu nájemci veškeré vybavení nebytových prostor uvedených v odstavci II. této smlouvy, které je v jeho vlastnictví a které je specifikováno v Příloze č. 2 této smlouvy.

Pokud by nájemce do užívaných nebytových prostorů umístil své vybavení, pronajímatel není vázán odpovědností v případě vzniklé škody na tomto vybavení.

VI.

Nájemné za užívání výše uvedených nebytových prostorů a vybavení bylo účastníky dohodnuto ve výši 400,- Kč/m² + aktuální sazba DPH. Celkem tedy 158 190,- Kč + 21% (aktuální sazba DPH)/ročně.

Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných zákonů v době zdanitelného plnění.

VII.

Nájemce se zavazuje provádět úhradu nájemného v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **13 182,50 Kč + aktuální sazba DPH, vždy do 5. kalendářního dne daného měsíce na bankovní účet**

pronajímatele č. 78-7824410207/0100, vedený u KB Havl. Brod, a.s., pobočka Světlá nad Sázavou a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Za měsíc červen bude uhrazena poměrná částka ve výši 571,20 + aktuální sazba DPH, na bankovní účet pronajímatele č. 78-7824410207/0100, vedený u KB Havl. Brod, a.s., pobočka Světlá nad Sázavou a to na základě faktury vystavené pronajímatelem (prominutí nájemného ve výši 90 % dle usnesení Zastupitelstva města Světlá nad Sázavou ze dne 29.4.2020, usnesení č. Z/31/2020).

Důvody k možnému jednostrannému navýšení nájemného ze strany pronajímatele:

a) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit, a to o částku, která odpovídá procentuálnímu vyjádření roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za období od měsíce, ve kterém došlo naposledy ke změně výše nájemného. Zdrojem informace o míře inflace bude Český statistický úřad. Pokud potřebné údaje nebude poskytovat, pak Česká národní banka.
b) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit, a to na částku, která odpovídá aktuálnímu Sazebníku cen za pronájem a pacht nemovitostí a nebytových prostor ve vlastnictví města Světlá nad Sázavou.

Dle Zásad dispozic s nemovitým majetkem Města Světlá nad Sázavou, které byly schváleny Zastupitelstvem města Světlá nad Sázavou dne 19.9.2018, usnesením č. Z/80/2018 bude nájemci v případě navýšení nájemného dle čl. III. odst. a), b) doručen nový cenový předpis výše nájemného pro sjednané období trvání nájmu.

Tento nový předpis výše nájemného nebude předmětem uzavření dodatku ke smlouvě.

VIII.

Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 30 dní. Pro případ ukončení pronájmu v průběhu kalendářního měsíce (nikoliv na jeho konci) bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

IX.

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli poměrnou část vynaložených nákladů na dodávku tepla a teplé užitkové vody dle provedeného vyúčtování odborné firmy ENBRA, a.s., se sídlem Popůvky 404 – Troubsko dle zaznamenaných údajů na jednotlivých měřících ústředního topení, které jsou specifikované v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

Úhrada za služby, uvedené v bodě č. 1 tohoto odstavce, je splatná zálohově ve lhůtách splatnosti nájemného, a to ve výši 5 000,-- Kč + aktuální sazba DPH/měsíc na bankovní účet pronajímatele č. 2621521/0100, vedený u KB Havl. Brod, a.s., pobočka Světlá nad Sázavou.

Vyúčtování obdrží nájemce nejpozději do 31. ledna následujícího kalendářního roku formou faktury s tím, že lhůta pro případnou písemnou reklamaci vyúčtování tepla za období účtovaného kalendářního roku je 30 dnů od doručení uvedeného vyúčtování.

2. Nájemce je povinen si dále sám hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor, jakož i náklady spojené s nájmem nebytového prostoru, tj. el. energii, telefon, likvidaci odpadů, dále náklady spojené s vodním a stočným, dle zaznamenaných údajů na vodoměru, který je umístěn v provozovně, apod.

X.

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Je povinen počínat si v užívaných prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, zejména dodržováním bezpečnostních, požárních, hygienických a ekologických předpisů. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět pronájmu v rozsahu daném touto smlouvou a ke dni skončení tohoto smluvního vztahu uvést nebytové prostory, uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni účinnosti této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v užívaných nebytových prostorách provádět žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona.

4. Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků běžné opravy, které vzniknou v užívaných nebytových prostorách po dobu trvání tohoto právního vztahu dle této smlouvy v rozsahu:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, výměna kobereců čistících zón,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a sítěk na oknech proti hmyzu,
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů apod.,
- h) výměny a čištění mřížek na VZT, čištění, či výměna filtrů digestoří, čištění VZT potrubí.

Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků náklady spojené s běžnou údržbou, zejména zajistit udržování a čištění, které se provádějí při delším užívání objektu. Jedná se především o malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Rovněž je nájemce povinen bezodkladně oznámit správci objektu písemně potřebu oprav nad rámec uvedený v Příloze č. 3 této smlouvy, které je zapotřebí v užívaných prostorách provést, a poté umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím pronajímateli vznikla. Rovněž je nájemce povinen umožnit provádění stavebních úprav v rámci rekonstrukce, či oprav sousední nemovitosti čp. 217, náměstí Trčků z Lípy, v rámci kterých bude třeba zasáhnout do užívaných prostor. Provádění stavebních úprav bude předem s nájemcem dohodnuto tak, aby nebyl omezen provoz restaurace.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jemu pověřeným osobám po předchozím oznámení vstup do užívaných nebytových prostorů, pokud to vyžaduje plnění vlastnických práv a povinností, vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy. Umožní pověřeným osobám pronajímatele provádět kontroly na úseku požární ochrany a ochrany majetku v užívaných prostorách za účasti odpovědných osob nájemce. V případě požáru, živelné pohromy, havárie a jiných mimořádných událostí i bez jejich přítomnosti.

6. Nájemce je také povinen dodržovat předpisy platné na úseku požární ochrany, hygieny a životního prostředí.

7. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v užívaných prostorách.
8. Nájemce nesmí svojí činností ohrožovat ostatní osoby a zařízení pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady revize a kontroly elektrických koncových zařízení (pracovní stroje, spotřebiče, nářadí apod.), které nejsou v majetku pronajímatele a rovněž těch, které jsou v majetku pronajímatele a jsou mu dány k užívání, a to dle provozních, servisních, či manipulačních řádů. Doklady o provedené revizní a kontrolní prohlídce je nájemce povinen předat v kopii na odbor majetku, investic a regionálního rozvoje MěÚ Světlá nad Sázavou neprodleně po jejich obdržení.
10. Nájemce je povinen ihned informovat pronajímatele o změnách vztahujících se v oblasti požární ochrany k prostoru a zařízení, které jsou předmětem pronájmu.
11. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady odvoz a likvidaci všech vlastních produkovaných odpadů, včetně čištění lapolu (odlučovače tuků) v pravidelných intervalech.
12. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady komplexní úklid v užívaném prostoru a úklid na přístupových komunikacích k užívanému prostoru, včetně úklidu sněhu a posypu. Dále se zavazuje udržovat v čistotě k užívání předané vybavení v majetku pronajímatele (zejména elektrické spotřebiče, filtry digestoří, apod.).
13. Nájemce bude předem (min. 3 dny) informovat pronajímatele o všech kontrolách na úseku požární ochrany.
14. Nejpozději k datu 15. 6. 2020 budou pronajímateli předány písemně (součást protokolu o předání a převzetí prostor k užívání) návody k obsluze a údržbě vybavení a stavebních konstrukcí a pronajímatel se zavazuje při provádění živnosti dodržovat tyto pokyny a s péčí řádného hospodáře se starat o jejich dobrý stav.

XI.

1. Pronajímatel je povinen zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení (elektrické zařízení, hromosvody, zdvihačí zařízení, vzduchotechnika).
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat kontroly a revize věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostního zařízení.
3. Správu objektu občanské vybavenosti čp. 986 zajišťuje pro pronajímatele společnost TBS Světlá nad Sázavou, p.o., Rozkoš 749, Světlá nad Sázavou. Veškeré povinnosti pronajímatele plynoucí z této smlouvy dle bodů X. – XI. budou zajišťovány správcem objektu.

XII.

1. Nájemce se zavazuje, že přednostně zajistí zázemí při akcích, které budou pořádány v sále ve Společenském domě ve Světlé nad Sázavou – po dohodě s příspěvkovou organizací města Světlá nad Sázavou KyTICe – Kulturní zařízení Světlá nad Sázavou.
2. Nájemce se zavazuje, že při pořádání akcí ve Společenském domě budou k dispozici všechna místa v užívaných prostorách.
3. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba bude 7 dní v týdnu. Nedodržení této podmínky je důvodem k výpovědi smlouvy s výpovědní lhůtou 90 dnů..

XIII.

Nájemce je povinen mít sjednané, a po celou dobu nájmu aktivní, pojištění odpovědnosti za poškození pronajatého majetku a to minimálně s limitem 10 milionů Kč. Tuto skutečnost doloží nájemce před začátkem nájemního vztahu potvrzením o pojištění odpovědnosti vystavené jeho pojišťovnou.

Rekapitulace celkového přehledu ostatního pojištění:

- nemovitost – objekt čp. 986 (jedná se o majetek města Světlá nad Sázavou, je pojištěn pronajímatelem)
- zařízení restaurace (jedná se o majetek města Světlá nad Sázavou, je pojištěno pronajímatelem)
- zařízení restaurace, které je ve vlastnictví nájemce (je pojištěno pojistkou, kterou si uzavírá nájemce, popř. si k pojistce sjedná i pojištění odpovědnosti).

XIV.

Pokud není v této smlouvě účastníky ujednáno jinak, vztahuje se na tento právní vztah, založený touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v úplném znění.

XV.

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit pouze dohodou nebo písemnou výpovědí. **Výpovědní lhůta je 6 měsíců.**

XVI.

Po skončení tohoto právního vztahu budou užívané prostory předány ve stavu odpovídajícímu stavu v době vzniku pronájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. s přihlédnutím k úpravám užívaných prostor vzájemně dohodnutých. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímátel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí na náklad a nebezpečí nájemce.

XVII.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy - dodatku jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

XVIII.

Tato smlouva nabývá své platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

IXX.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že obsahu smlouvy dobře porozuměli, že ji neuzavřeli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že se na jejím obsahu dohodli tak, aby ani v budoucnu nedocházelo mezi nimi ke vzájemným sporům. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy bude předáno správci objektu čp. 986 – TBS Světlá nad Sázavou, p.o., se sídlem Rozkoš 749, 582 91 Světlá nad Sázavou

XX.

Strany této smlouvy berou na vědomí, že město Světlá nad Sázavou 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. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Světlá nad Sázavou, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy“.

Obě strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

Ve Světlé nad Sázavou dne 26.5.2020

Město Světlá nad Sázavou
Mgr. Jan Tourek
starosta města Světlá nad Sázavou
pronajímatel

Jan Sochor
nájemce

Schvalovací doložka:

Záměr obce pronajmout nebo propachtovat výše uvedený nemovitý majetek obec zveřejnila po dobu 15 dnů před projednáním v orgánu obce (radě města) v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vyvěšením na úřední desce obecního úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

O pronájmu nemovitosti dle odstavce I. této smlouvy a o uzavření této smlouvy, rozhodla Rada města Světlá nad Sázavou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších změn a doplňků na svém zasedání dne 25.5.2020, usnesením číslo R/262/2020.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- Příloha č. 1 Specifikace místností objektu čp. 986 + Půdorys užívaných nebytových prostorů
- Příloha č. 2 Soupis předaného vybavení k užívání
- Příloha č. 3 Rekapitulace oprav a údržby hrazená nájemcem

PŘÍLOHA č. 1

- Specifikace místností objektu čp. 986 + Půdorys užívaných nebytových prostorů

Ve Světlé nad Sázavou dne 26.5.2020

Město Světlá nad Sázavou
Mgr. Jan Tourek
starosta města Světlá nad Sázavou
pronajímate

Jan Sochor
nájemce

PŘÍLOHA č. 2

- Inventurní soupis předaného majetku v objektu čp. 986 ve Světlé nad Sázavou k užívání

Ve Světlé nad Sázavou dne 26.5.2020

Město Světlá nad Sázavou
Mgr. Jan Tourek
starosta města Světlá nad Sázavou
pronajímatel

Jan Sochor
nájemce

PŘÍLOHA č. 3

A. Podle věcného omezení se za drobné opravy považují opravy těchto věcí a zařízení a výměny jejich drobných součástí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, výměna koberečů čistících zón,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a sítěk na oknech proti hmyzu,
- c) opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů apod.,
- h) výměny a čištění mřížek na VZT, čištění, či výměna filtrů digestoří, čištění VZT potrubí.

B. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí při delším užívání objektu:

malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Ve Světlé nad Sázavou dne 26.5.2020

Město Světlá nad Sázavou
Mgr. Jan Tourek
starosta města Světlá nad Sázavou
pronajímatel

Jan Sochor
nájemce