

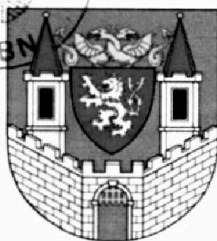


KÓD NP : 101 01 001 006



MKOLP0013WKS

00070/2016  
č. smlouvy: 3613000916



# SMLOUVA

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle ust. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **město Kolín**

zastoupené místostarostou města Mgr. Tomášem Růžičkou, MPA  
Karlovo náměstí 78  
280 12 Kolín I  
IČ: 00235440  
Webové stránky : [www.mukolin.cz](http://www.mukolin.cz)

(dále jen **pronajímatel**)

a

### **PK Management s.r.o.,**

zastoupená [redacted]  
IČ 02056801  
Sídlo: Práškova 902, 280 02 Kolín III,  
[redacted]

(dále jen **nájemce**)

## **Čl. I Předmět nájmu**

Město Kolín je dle katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. a obec Kolín u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání v přízemí domu č. p. 9/A, ul. Kouřimská, Kolín I, o celkové výměře 137 m<sup>2</sup>.

## **Čl. II Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostor sloužící k podnikání uvedený v článku I. Nájemce se zavazuje pronajímaný prostor sloužící k podnikání používat k účelům, ke kterým se zavázal ve své žádosti ze dne 30.11.2015, t. j. provozování **restaurace** v souladu s nabídkou. Nájemce nemá právo provozovat v předmětném prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

### Čl. III

#### Výše a splatnost nájemného

Nájemné za prostor sloužící k podnikání v přízemí domu č. p. 9/A, ul. Kouřimská, Kolín I, o celkové výměře 137 m<sup>2</sup>, bylo stanoveno dohodou stran ve výši **366.000 Kč/rok (2.671,50 Kč/m<sup>2</sup>/rok)** nájemné se zavazuje nájemce hradit pronajímateli od 01.03.2016 v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **30.500 Kč** spolu s měsíční zálohou za studenou vodu a odběr tepla, celkem měsíčně ve výši **38.500 Kč** (pevné nájemné 30.500 Kč, záloha na služby 8.000 Kč), a to tak, že měsíční splátka musí být připsána vždy do posledního dne příslušného měsíce kalendářního roku na účet pronajímatele číslo **3733242/0800 VS 36130000916** vedený u České spořitelny a.s.

### Čl. IV

#### Kauce

Nájemce je povinen za prostor sloužící k podnikání domu č. p. 9/A, ul. Kouřimská, Kolín I, o celkové výměře 137 m<sup>2</sup> uhradit pronajímateli jistotu podle § 2254, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve výši 4násobku měsíčního nájemného.

Nájemce je povinen uhradit do 15.03.2016 na účet pronajímatele číslo **3663192/0800 VS 36130000916** vedený u České spořitelny a.s. jistotu ve výši **122.000 Kč**.

### Čl. V

#### Úhrada služeb

Na odběr **elektrické energie** se nájemce zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu s příslušným dodavatelem (STE) a odběr bude hrazen nájemcem.

Za odběr **tepla** je povinen nájemce pronajímateli hradit měsíční zálohou ve výši 4.000 Kč a vyúčtování ve skutečné výši odběru bude prováděno pronajímatelem po skončení zúčtovacího období (kalendářní rok) a nájemce se zavazuje toto vyúčtování akceptovat.

Za dodávku **studené vody (vodné, stočné)** je povinen nájemce pronajímateli hradit měsíční zálohu ve výši 4.000 Kč a vyúčtování ve skutečné výši odběru bude prováděno pronajímatelem 1x ročně. Výše spotřeby bude stanovena dle náměru poměrového vodoměru z hlavního vodoměru. Za tímto účelem se nájemce zavazuje zajistit po předchozí výzvě a v daném termínu přístup k tomuto poměrovému vodoměru odpovědnému pracovníkovi společnosti, která je pronajímatelem v dané době vyúčtováním pověřena.

Na **odvoz odpadů** bude uzavřena samostatná smlouva s příslušným provozovatelem a bude hrazena nájemcem.

Poplatek za **srážkovou vodu** bude pronajímatelem účtován 1x ročně dle výměry dodavatele.

V případě, že pronajímateli budou v souvislosti s nemovitostí, ve které se pronajaté prostory nacházejí, účtovány jakékoliv oprávněné poplatky dle příslušných schválených vyhlášek zákonů atd., je pronajímatel oprávněn úhradu těchto poplatků požadovat po nájemci, a ten je povinen úhradu těchto poplatků provést na účet pronajímatele.

## **Čl. VI** **Doba nájmu**

Smlouva o nájmu se uzavírá s účinností od 01.03.2016 na dobu neurčitou s **tříměsíční** výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď z nájmu druhé straně.

V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného delší než 15 dnů je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s 10 denní výpovědní lhůtou plynoucí ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci. Výpověď je účinná buď doručením druhé smluvní straně, nebo nejpozději 3. dne ode dne podání zásilky s listinou o výpovědi k poštovní přepravě.

## **Článek VII** **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)** **Požární ochrana (PO)**

### **1/Elektrická zařízení**

Nájemce je povinen na své náklady provádět revize elektrických zařízení, která jsou součástí pronajímaného prostoru. U ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce pronajatý prostor sloužící k podnikání vybaví, je povinen zajistit revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem na vlastní náklady nájemce a příslušné doklady je povinen předložit na žádost zástupce pronajímatele (technik OSBN). Vybavení elektrickými zařízeními je nájemce povinen předem projednat se zástupcem pronajímatele (technik OSBN) a doklady o provedených revizích předložit při případné kontrole zástupce pronajímatele (technik OSBN).

### **2/Plynová zařízení**

Nájemce je povinen na své náklady provádět revize plynových zařízení, která jsou součástí pronajímaného prostoru. U ostatních plynových zařízení, kterými si nájemce pronajatý prostor sloužící k podnikání vybaví, je povinen zajistit revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem na vlastní náklady nájemce a příslušné doklady je povinen předložit na žádost zástupce pronajímatele (technik OSBN). Vybavení plynovými zařízeními je nájemce povinen předem projednat se zástupcem pronajímatele (technik OSBN) a doklady o provedených revizích předložit při případné kontrole zástupce pronajímatele (technik OSBN).

### **3/Věcné prostředky požární ochrany**

Nájemce je povinen vybavit na své náklady pronajatý prostor sloužící k podnikání přenosnými hasicími přístroji dle § 2, odst. 5 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. (prováděcí vyhlášky k zákonu o požární ochraně). Pravidelně, minimálně 1x za rok, bude zajišťovat jejich kontrolu oprávněnou osobou dle výše uvedené vyhlášky. Nájemce je povinen doklady o kontrolách předložit při případné kontrole zástupce pronajímatele.

### **4/Bezpečnost a ochrana zdraví při práci a požární ochrana**

Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je zároveň zaměstnavatelem v tomto prostoru sloužícím k podnikání, je povinen zajistit v souladu s platnými předpisy péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (zákoník práce atd.) a za toto nájemce odpovídá.

### **5/Zajištění dostupnosti nájmu**

Nájemce je povinen předat zástupci pronajímatele (technik OSBN) telefonní či jiný kontakt, také jméno, příjmení svého zástupce a kontakt na něj pro případ naléhavé události (např. požár apod.) nebo případnou kontrolu ze strany pronajímatele. Změnu těchto údajů je povinen nájemce neprodleně oznámit pronajímateli. Zastupující kontaktní osobou ze strany nájemce je Karel Šembera, tel. 608 337 666.

#### **6/Kontrola**

Pronajímatel včetně externích pracovníků si vyhrazuje právo přístupu k prostoru sloužícímu k podnikání, který tvoří předmět nájmu, za účelem kontrol, revizí zařízení a kontroly řádného užívání.

Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s umístěním hlavních vypínačů elektrických zařízení a zařízení na odběr vody.

### **Čl. VIII Zvláštní ujednání**

Nájemce přebírá prostor ve stavu, se kterým byl seznámen, a podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento prostor odpovídá sjednanému účelu smlouvy.

V případě, že nájemce bude provádět úpravy a jakékoli změny ve výkladcích, které jsou součástí pronajímaného prostoru, vyhrazuje si pronajímatel prostoru právo být o tomto nájemcem informován.

Nájemce je oprávněn provozovat v prostoru pronajímatele pouze činnost dle čl. II této smlouvy a zavazuje se dodržovat noční klid od 22.00 do 6.00 hodin.

Nájemce se zavazuje pronajatý prostor nepodnájmát jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce se zavazuje každoročně respektovat oficiální údaj o inflaci v ČR při úpravách výše nájemného.

Výše záloh dodávaných energií bude stanovena předpisem záloh, který bude respektovat vývoj cen dodavatele energií a spotřebu v předchozím období.

Vyúčtování nákladů za služby spojené s pronajatým prostorem poskytované pronajímatelem a za služby poskytované v rámci užívání společného prostoru objektu, v němž se prostor sloužící k podnikání nachází, bude provedeno pronajímatelem po skončení zúčtovacího období (kalendářní rok) dle pravidel obsažených v zákonech, právních předpisech a ustanoveních platných pro dané zúčtovací období, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak.

Ukončení nájemního vztahu v nemovitosti je možné i po dohodě obou stran.

Jakékoliv změny ve smlouvě budou odsouhlaseny pronajímatelem a nájemcem prostoru sloužícího k podnikání a následně řešeny číslovanými dodatky k této smlouvě.

Nájemce nemá nárok na jakékoliv plnění či úhradu za zhodnocení prostoru sloužícího k podnikání provedenými investicemi a nemůže je po pronajímateli požadovat.

Běžné údržby, opravy a revize se nájemce zavazuje provádět na svůj náklad včetně zajištění dodržování předpisů na úseku bezpečnosti práce a ochrany zdraví. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v nemovitosti, které má pronajímatel provádět, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru z důvodu kontroly atd.

K veškerým stavebním úpravám prostoru sloužícího k podnikání, které budou prováděny dle stavebního zákona, je nutný písemný souhlas pronajímatele.

Nájemce se zavazuje k tomu, že bude pravidelně kontrolovat přečerpávací stanici umístěnou ve sklepních prostorách domu č. p. 9/A, ul. Kouřimská, Kolín I. Přečerpávací stanice slouží pro přečerpávání odpadních vod z provozu nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu. V případě, že dojde z důvodu nedodržení kontrol ke spálení čerpadla a k zaplavení sklepních prostor, uhradí nájemce veškeré náklady spojené s opravou a údržbou škodou postižených nebytových prostor.

Nájemce se zavazuje, že bude plně respektovat zákaz umístění nádob na likvidaci odpadu na chodnicích před objektem, chodbě a ostatních společných prostor domu, vyjma částí nebytových prostor k tomu určených.

V případě, že nájemce neuhradí pravidelnou měsíční splátku do posledního dne příslušného měsíce (částka nebude připsána na účet pronajímatele) ve výši **38.500 Kč**, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli sankce dle platných právních předpisů, kterými se určuje jejich výše a výše nákladů spojených s uplatněním pohledávky, a úhradami za služby související s poskytováním plnění spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání v domě s byty dle platných právních předpisů.

Jestliže v případě ukončení pronájmu, ať již ze strany nájemce nebo pronajímatele, nájemce ke dni ukončení smlouvy prostory fyzicky nepředá pronajímateli, má pronajímatel právo následující den nakládat s prostory sloužícími k podnikání způsobem, jako by byly ze strany nájemce pronajímateli fyzicky předány.

Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

Nájemce prohlašuje, že proti právnické osobě (statutární orgán, jednatel)

- a) není vedeno exekuční řízení,
- b) jako žadateli o pronájem neprobíhá, nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení vůči jeho majetku, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení,
- c) nebyl zrušen konkurs proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo byla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů.

Nájemce čestně prohlašuje, že společnost PK Management s.r.o. nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči městu Kolínu ani organizacím jím zřízených a není vůči městu Kolín v prodlení s plněním povinností.

Nájemce prohlašuje, že akceptuje podmínku města Kolína, že v případě změny vlastnické struktury nájemce dojde k ukončení nájmu nejpozději uplynutím 30. dne od zveřejnění této změny ve veřejném rejstříku.

Nájemce prohlašuje, že akceptuje podmínku města Kolína, že nájemce nepřenechá pronajaté prostory sloužící k podnikání třetí osobě,

Nájemce prohlašuje, že mu nebyla v posledních 3 letech pravomocně uložena pokuta za umožnění výkonu nelegální práce podle zvláštního právního předpisu.

### Čl. IX Obecná ustanovení

Právní vztahy mezi účastníky smlouvy se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně platnými předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv“ vedeném městem Kolín, který obsahuje údaje o smluvní straně, datum uzavření smlouvy, předmětu smlouvy a výše plnění. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Kolín, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez jakýchkoliv dalších podmínek.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

V Kolíně dne : 10 -02- 2016

pronajímatel :



Mgr. Tomáš Růžička, MPA  
místostarosta města Kolína

V Kolíně dne: 02 -02- 2016

nájemce:



Karel Šembera  
jednatel PK Management, s.r.o.



## DOLOŽKA :



Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 41 zákona o obcích prohlašuje, že záměr pronajmout předmětný prostor sloužící k podnikání byl dle § 39 odst. 1 zákona o obcích řádně zveřejněn na úřední desce pronajímatele a nájemce schválen usnesením Rady města č. **46/1433/2016** ze dne **04.01.2016**. Smlouva byla schválena usnesením Rady města č. **50/1539/2016** ze dne **01.02.2016**.

01 -02- 2016

V Kolíně dne :

 LÍN

Ing. Josef Michalčík  
Vedoucí OSBN