

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu následující účastníci:

I. Smluvní strany

Město Jičín,

zastoupené starostou Ing. Martinem Pušem
se sídlem Žižkovo nám. 18, Jičín,
IČO 00271632
DIČ: CZ 00271632
bankovní spojení: Komerční banka a.s, pobočka Jičín
jako pronajímatel na straně jedné

a

pan David Knížek

nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]
IČO 74918958, DIČ CZ 8403163197

pan David Vích

nar. [REDACTED]
bytem [REDACTED]
IČO 74918931, DIČ CZ 7206263603

jako nájemci na straně druhé

(Účastníci se budou v této smlouvě dále společně uvádět též jako “Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako “Smluvní strana“)

uzavřeli tuto

n á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět a účel nájmu

1. Město Jičín je výlučným vlastníkem objektu čp. 1 na stpč. 1 (Valdštejnský zámek), Valdštejnovo nám., Jičín. Tato nemovitost je zapsána na LV 10001 vedeném pro obec a k.ú Jičín, Staré Město u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, katastrální pracoviště Jičín. Tato nemovitost je kulturní památkou (číslo rejstříku ÚSKP ČR 32129/6-1029) nacházející se v Městské památkové rezervaci
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemcům a nájemci si najímají od pronajímatele za níže uvedených podmínek ve shora uvedeném objektu níže uvedené prostory (dále jen „nebytové prostory“) v čp. 1 na stpč. 1 v k.ú. Jičín za účelem provozování hostinské činnosti v souladu s živnostenskými oprávněními vydanými Městským úřadem Jičín s předmětem podnikání hostinská činnost.

Výměra pronajatých nebytových prostor dle „Digitálního zaměření Valdštejnského zámku z roku 2009“ je následující:

č. 118a, 119, 120a..... restaurační plocha

č.115a, 115b, 118b, 118c, 118d, 118e, 118f, 118g, 118h, 120b ostatní plocha

Restaurační plocha celkem: 64,50 m²

Ostatní plocha celkem: 95,74 m²

Specifikace a výměry jednotlivých prostor včetně situačního plánu prostor jsou přílohou č.1 této smlouvy.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel umožní zřídit před předmětem nájmu předzahrádku a to buď formou změny tržního řádu nebo formou dodatku k této smlouvě a tím rozšíří předmět nájmu, vše v souladu s níže uvedenou nabídkou nájemců. Nájemci se za tímto účelem zavazují předložit v dostatečném časovém předstihu projekt pro zřízení předzahrádky včetně vyjádření příslušných orgánů.
4. Nebytové prostory jsou pronajímány v provedení odpovídajícím rozsahu stavebně technického určení a nájemci berou na vědomí, že touto smlouvou pronajaté nebytové prostory, nejsou zcela způsobilé ke smluvenému účelu užívání.
5. Účel stanovený touto smlouvou spočívá zejména v dodržení předložené nabídky nájemců ze dne 21.12.2011, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
6. Nájemce se tedy zavazují zejména k:
 - provozování činností dle nabídky ze dne 21.12.2011 a to společně a nerozdílně
 - využití předmětu nájmu tak, aby zachoval úroveň odpovídající Valdštejnovu náměstí a aby přispěl k plnohodnotnému oživení lokality historického jádra města

III.

Doba nájmu.

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem podpisu této smlouvy s výpovědní lhůtou v délce tří měsíců.
2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. V případě neplacení nájemného nebo služeb delším než 1 měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemcům nájem v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
4. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
5. Předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.
6. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemci neprovedou stavební úpravy dle čl. IV. této smlouvy ve sjednaném termínu tj. do **31.7.2012**. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení nájemcům. Nájemci jsou poté do 3 dnů povinni předat předmět nájmu pronajímateli, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

IV.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemci se dohodli na nájemném ve výši **2 500,- Kč/ m² /rok/ restaurační plocha, 1 250,- Kč/ m² /rok/ ostatní plochy.**
2. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách předem, vždy nejpozději do 5. dne druhého dne měsíce v příslušném čtvrtletí na účet pronajímatele.
roční nájemné **280 925,- Kč**
čtvrtletní splátka **70 231,25 Kč**
3. Nájemné bude nájemci hrazeno po předpokládaném dokončení úprav, které v předmětném nebytovém prostoru provedou nájemci na vlastní náklady, a to poprvé za měsíc, v němž bude uzavřen dodatek k této smlouvě dle čl. IV. bod 5. Nájemné bude hrazeno dle dohody smluvních stran vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor a nájemci jsou povinni hradit veškeré náklady spojené s užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy.
5. Vodné, stočné a srážková voda bude hrazena nájemci na základě vystavené faktury pronajímatelem za zúčtovací období.
6. Dále jsou nájemci na základě smluvních vztahů, které sjednají přímo s dodavatelem těchto služeb povinni hradit náklady na ostatní služby zejména za dodávku plynu, el. energie, komunální odpad apod..
7. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z příslušné dlužné splátky za každý den prodloužení.
8. Nájemné bude každoročně nejpozději ke dni 1. 7. zvyšováno o úředně vyhlášenou míru inflace s použitím indexu vyhlášeného ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Nová výše nájemného bude nájemcům pronajímatelem sdělena formou písemného oznámení předem dnem splatnosti příslušné čtvrtletní. K první úpravě nájemného dojde ke dni 1. 7. 2013.

IV.

Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba

1. Nájemci prohlašují, že jsou seznámeni se stavem nebytových prostor.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemci v nebytových prostorech a činnosti prováděné v nebytových prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) pronajatých nebytových prostor mohou nájemci provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem je výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené a ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Na základě dohody smluvních stran bude část pohledávky nájemného započtena za vzájemnou pohledávku nájemce představující pronajímatelem předem odsouhlasené finanční náklady

ve výši 60 % investované do předmětu nájmu dle tohoto článku za podmínky, že k zamýšlenému technickému zhodnocení (zejména montáž otopného systému, rozvody elektro, výměna vstupních dveří a 2 předních výloh) dojde na základě splnění všech podmínek stavebního zákona a souvisejících předpisů, sjednaných podmínek této smlouvy a že započtením přejdou tyto majetkové hodnoty do vlastnictví města Jičína.

4. Technické zhodnocení pronajatých nebytových prostor uhrazené nájemci bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu s ust. § 28 odst. 3 zák.č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
5. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že nájemci provedou stavební úpravy pronajatého prostoru, a to nejpozději do **31.7.2012**. Rozsah stavebních úprav bude v souladu s odst. 4 tohoto článku specifikován v samostatné dohodě. Smluvní strany se zavazují, že uzavřou nejpozději do 1 měsíce po ukončení stavebních úprav dodatek k této smlouvě ohledně provedených a odsouhlasených stavebních úprav, ve kterém sjednají zejména dobu nájmu (doba určitá min. 5 let) a výši nájemného po zápočtu vložených investic.
6. Nájemci jsou povinni poskytnout pronajímateli informace související se stavebními úpravami a technickým zhodnocením nemovitosti zejména poskytnou projektovou dokumentaci, informace o výběru dodavatele stavebních prací, výkazy výměr, zjišťovací protokoly, uhrazené faktury apod.
7. Pronajímatel bude prostřednictvím určeného zaměstnance MěÚ odsouhlasovat jednotlivé práce a bude přizván na kontrolní dny včetně dne, kdy bude dílo předáno. V případě porušení sjednaných podmínek má právo tento zaměstnanec zastavit práce a předložit sporné věci k rozhodnutí radě města.
8. Skončí-li nájem před ukončením takových povolených prací podléhajících ohlášení, či stavebních prací před pravomocným kolaudačním rozhodnutím, stává se pronajímatel vlastníkem všech majetkových hodnot bez nároku nájemce na jejich úhradu.
9. V případě skončení nájmu výpovědí nebo dohodou před uplynutím sjednané doby se smluvní strany dohodly, že nájemci nejsou oprávněni požadovat finanční vypořádání za vložené prostředky do oprav a rekonstrukcí objektu, které v průběhu nájemního vztahu se souhlasem pronajímatele provedl.
10. Nájemci jsou oprávněni venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění jsou nájemci povinni předem odsouhlasit Radou města Jičína na základě doporučení architekta města. Nájemci se za tímto účelem zavazují předložit v dostatečném časovém předstihu návrh firemního označení včetně vyjádření příslušných orgánů, přičemž město Jičín zmocňuje nájemce ke všem úkonům spojených s vydáním těchto vyjádření.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemcům ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání a vstup do nebytových prostor, jakož i přístupových prostor.
2. Nájemci se zavazují užívat nebytové prostory řádně v souladu s účelem nájmu a s povolením k užívání (rozhodnutím o kolaudaci), řádně požívat služeb a dodávek.

3. Nájemci se zavazují:
 - a) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě;
 - b) řádně pečovat o pronajaté nebytové prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením.
 - c) dodržovat klid a pořádek v nebytových prostorech, a to v mezích běžného provozu a v souladu s právními předpisy města;
 - d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru;
 - e) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v nebytových prostorech, které zajišťuje pronajímatel.
 - f) informovat okamžitě pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech, které nájemci způsobili sami, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemců. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.
4. Pronajímatel přenechává nájemcům předmětné prostory ke smlouvenému užívání, t.j. k provozování činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna provozované činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.
5. Nájemci jsou oprávněni užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorách vč. vnitřního vybavení, jsou nájemci oprávněni provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu jsou nájemci povinni nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzali, s přihlédnutím k běžnému opotřebením, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
6. Nájemci jsou povinni uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sami, jejich zaměstnanci, zákazníci, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemci. Nájemci jsou výslovně upozorněni, že objekt je pojištěn pouze proti živelným pohromám. Za škodu, kterou nájemcům způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemců.
7. Nájemci mohou přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemci přenechat pronajaté prostory třetí osobě formou prodeje podniku či jeho části, eventuálně smlouvou o sdružení nebo jinou obdobnou smlouvou. Porušení těchto povinností je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných výpovědních důvodů.
8. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Je povinen zajistit rovněž úklid přilehlého chodníku, na němž nesmí

odkládat obaly od zboží, apod. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

VI.

Další ujednání.

1. Nájemci se zavazují, že v souladu s podmínkami nabídkového řízení na pronájem nebytového prostoru popsaného v čl. I. složí nejpozději ke dni uzavření dodatku k této smlouvě dle čl. IV bodu 5 této smlouvy na účet pronajímatele kauci ve výši 50.000,-- Kč jako záruku za dodržování podmínek této smlouvy.
2. Nájemci souhlasí s tím, že si pronajímatel ponechá kauci po dobu trvání nájemního vztahu jako jistinu na úhradu pohledávek vzniklých pronajímateli za nájemci, tj. především na úhradu dlužného nájemného; na úhradu nákladů na dodávku služeb a záloh na ně; na úhradu splatných peněžitých sankcí sjednaných touto smlouvou; na úhradu nákladů na odstranění škody, kterou pronajímateli způsobil nájemce sám, jeho zaměstnanci, zákazníci, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem; popř. na další pohledávky, které pronajímateli za nájemci vzniknou na základě této smlouvy.
3. V případě, že jakákoli pohledávka pronajímatele za nájemci bude více jak 10 dní po splatnosti, je pronajímatel oprávněn započíst veškeré své splatné pohledávky vůči nájemcům na složenou kauci. V případě úhrady pohledávky z kauce, jsou nájemci povinni doplnit kauci do shora sjednané výše, a to nejpozději do 10 dnů od převzetí písemné výzvy k doplnění kauce od pronajímatele. Právo na vypovězení tohoto smluvního vztahu pro neplacení v jednoměsíční výpovědní lhůtě není tímto ujednáním dotčeno.
4. V případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část po zápočtu svých splatných pohledávek nájemcům do 1 měsíce po protokolárním předání nebytového prostoru nájemci pronajímateli.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem, aby nájemci užívali další nebytové prostory v objektu čp. 1 na stpč. 1 (Valdštejnský zámek), Valdštejnovo nám., Jičín a to ve sklepních prostorách tj. nebytové prostory – bývalý kryt CO o výměře cca 297 m². Tyto nebytové prostory byly součástí výběrového řízení. Ke dni podpisu této smlouvy jsou dané prostory kolaudovány jako kryt CO.
2. Nájemci v souladu se svojí nabídkou se zavazují učinit vše potřebné, aby prostory mohly být užívány pro maloformátové kulturní akce, jako kavárnu a pro pořádání malých koncertů, popř. besed, výstav, klubovou činnost apod.
3. Nájemci se zavazují předložit nejpozději do 31.8.2012 veškeré potřebné dokumenty pro žádost o stavební povolení včetně projektové dokumentace a vyjádření dotčených orgánů a pronajímatel se zavazuje poskytnout součinnost.
4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) těchto sklepních nebytových prostor můžou nájemci provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem je výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené a ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Tuto dohodu se smluvní strany zavazují uzavřít nejpozději do právní moci stavebního povolení.

5. Nájemce se zavazuje provést dohodnuté stavební úpravy sklepních prostor v termínu nejpozději do 31.12.2013. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemci neprovedou stavební úpravy dle čl. VII. této smlouvy ve sjednaném termínu. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení nájemcům. Nájemci jsou poté do 3 dnů povinni předat předmět nájmu pronajímateli, pokud se smluvní strany nedohodnou.
6. Smluvní strany se zavazují, že nejpozději ke dni vydání kolaudačního souhlasu uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě ohledně provedených a odsouhlasených stavebních úprav, ve kterém sjednají zejména rozšíření nájmu, dobu nájmu (doba určitá min. 10 let) a výši nájemného sklepních prostor po zápočtu vložených investic.

VII.

Závěrečná ujednání.

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákony č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a občanským zákoníkem, jakož i dalšími právními předpisy.
2. Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že údaje konkretizující jeho osobu, např. jméno a příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, apod. mohou být pronajímatelem shromažďovány a použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (např. pošta, banka, apod.).
3. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného chronologicky číslovaného dodatku ke smlouvě.
4. Smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž po 2 pare, majících hodnotu originálu, obdrží pronajímatel i nájemci.
5. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 20.2.2012

Pronajímatel:

Nájemci:

.....
město Jičín

.....
pan David Knížek

.....
pan David Vích