

od 1. 1. 2016

S M L O U V A č. 3440/2016

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Pronajímatel: MĚSTO KRNOV
se sídlem Hlavní náměstí 1, PSČ 794 01 Krnov
zastoupený starostou PhDr. Mgr. Janou Koukolovou Petrovou
IČ: 00296139
DIČ: CZ 00296139
Bankovní spojení:

a
Nájemce: DMHERMES GASTRO s.r.o.
se sídlem Ježník 2428/86, Pod Bezručovým Vrchem, 794 01 Krnov
zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 63551
zast. jednatelem Danielou Meliosovou,
Ježník 2336/90, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
IČ: 044 13 181

tuto

S M L O U V U

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby Pod Bezručovým vrchem, č.p. 90, která je součástí pozemku parc. č. 205, v k.ú. Krnov-Horní Předměstí, v obci Krnov, zapsaném na listu vlastnictví č. 2088, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro katastrální území Krnov – Horní Předměstí, obec Krnov, okres Bruntál. Uvedená stavba má vedle č.p. přiřazeno také č. o. 22 a nachází se na adrese Hlavní náměstí 90/22, 794 01 Krnově.---

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání soubor místností s evidenčním číslem 102, které se nachází v I. NP a v I. PP - které jsou pro potřeby vymezení předmětu nájmu graficky znázorněny v půdorysech jednotlivých podlaží uvedené budovy, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy o nájmu a jsou její nedílnou součástí.-----

3. Podlahová plocha prostor, které jsou předmětem nájmu je následující:

Členění:	I. NP - restaurace	154,26 m ²
	I. PP - sklepní prostory.....	45,59 m ²
	MEZIPATRO.....	99,24 m ²
<hr/>		
	Celková plocha.....	299,09 m²

4. Pronajímatel a nájemce se závazně dohodli na níže uvedených podmínkách nájemního vztahu:

Výše ročního nájemného je určena v souladu s platným Opatřením obce pro pronajímání prostor ve vlastnictví Města Krnova sloužících k podnikání a činí **Kč 600,00/m² /rok** (sazba je bez DPH, v ceně nejsou započítány zálohy na poskytované služby související s užíváním prostoru). Při užívání prostor není uplatňován režim DPH-----

5. Nájemce touto smlouvou nebytové prostory popsané v bodě 2 a 3 článku I. této části smlouvy do nájmu přijímá a zavazuje se užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou. Rovněž přebírá do užívání vzduchotechnické zařízení, které je součástí restaurace a po celou dobu užívání prostoru zajistí na vlastní náklady pravidelný odborný servis tohoto zařízení-----

6. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory svým stavebně technickým určením odpovídají dohodnutému účelu nájmu podle části II. této smlouvy a že ke dni účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu (vydáno Kolaudační rozhodnutí č.j. 20001004280/RM/SÚ/Še - nabylo právní moci 3. 1. 2002)-----

7. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen. Pronajímatel plní zároveň funkci obstaravatele a zajistí pro nájemce dodávku studené vody a to dle samostatné smlouvy o zajištění nezbytných služeb spojených s užíváním prostoru určeného k podnikání, kterou nájemci předkládá v den podpisu této nájemní smlouvy a tato je předpokladem pro nastoupení účinnosti smlouvy nájemní. V případě, že nebude tato smlouva mezi nájemcem a obstaravatelem uzavřena do 15ti dnů ode dne uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy nájemní odstoupit. K zániku smlouvy o poskytování služeb spojených s nájmem shora popsaných prostor uzavřené na dobu určitou dojde nejpozději okamžikem zániku této smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání.-----

8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.-----

9. Nájemce prostor sloužících k podnikání se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu se smlouvou o zajištění služeb (dodávka vody).-----

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je mj. hostinská činnost a provozovat Restauraci.

Předmět podnikání nájemce zapsaný v obchodním rejstříku dle výpisu č. R3552/2012:

- Výroba, obchod a služby, -----
- Hostinská činnost,-----
- Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin,-----

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství-----

3. V případě povoleného podnájmu se na podnájemce vztahují povinnosti nájemce a práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda měl podnájemce o těchto ujednáních povědomost. Nájemce je povinen v podnájemní smlouvě uvést, že podnájemní smlouva se přiměřeně řídí smlouvou nájemní.-----

III.

Výše a způsob úhrady nájemného a služeb, splatnost

1. Výše nájmu dle platného Opatření obce pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor ve vlastnictví města Krnova - Cenové pásmo 1, skupina B - tj. 600 Kč/m²/rok, skupina E - tj. 150 Kč/m²/rok je stanovena takto:

• Nájemné v I. NP (restaurace)	154,26 m ² x 600 Kč/m ² /rok =	92.556,00 Kč/rok
Nájemné v I. PP (sklep)	45,59 m ² x 150 Kč/m ² /rok =	6.838,50 Kč/rok
Mezipatro (restaurace)	99,24 m ² x 600 Kč/m ² /rok =	59.544,00 Kč/rok
C e l k e m		158.938,50 Kč/rok
<u>Zaokrouhlení</u>		<u>+ 1,50</u>

C E L K E M roční nájemné158.940,00 Kč/rok

2. Nájemné za pronajaté prostory sloužící k podnikání bude placeno měsíčně ve výši Kč 13.245,00. Je splatné pozadu, nejpozději však do posledního dne příslušného kalendářního měsíce sjednaného období nájmu, počínaje měsícem lednem 2016, a to na bankovní účet pronajímatele, č.ú., VS: 4321323440 u KB, a.s., pobočka Krnov. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet. -----

3. Nájemce bere na vědomí, že při změně vnitřního předpisu o cenách nájemného prostor ve vlastnictví Města Krnova, dojde ke změně sazby nájemného-----

4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním prostoru určeného k podnikání ve sjednané paušální výši dle samostatné smlouvy (voda).

IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu n e u r č i t o u-----

V.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy zaniká:

- výpovědí podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění s šestiměsíční výpovědní lhůtou
- pisemnou dohodou smluvních stran-----

VI.

Vznesení námitek

1. Při skončení nájemní smlouvy výpovědí má vypovídající strana právo do uplynutí jednoho

měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu.-----

2. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.-----

3. Vznesou-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.-----

VII. Jiná ujednání

1. Nájemce je povinen:

a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy za služby,-----
b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,-----

c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,-----

d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu. Rozsah povinností nájemce i pronajímatele při provádění běžné údržby stanoví Opatření obce pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor, příl. č. 1 a 2-----

e) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele hodlá-li provést úpravu pronajatých prostor dle vlastních potřeb. Úpravami nesmí nájemce snížit hodnotu pronajatých prostor a za provedení úpravy nebude po pronajímateli požadovat žádnou úhradu ani po ukončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak,-----

f) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických, předpisů o ochraně majetku a zdraví osob, po dobu trvání nájmu zajišťovat na své náklady periodické revize vybraných zařízení (vzduchotechnika, elektrická, plynová, hasící přístroje) a pravidelný servis vzduchotechniky, dbát pokynů správce objektu,-----

g) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas,-----

h) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad,-----

i) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru určeného k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost,-----

j) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu (včetně klíčů) formou písemného zápisu a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak,-----

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu,-----
b) provádět opravy prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.----

**VII.
Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.-----
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.-----
3. Smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dva exempláře.-----
4. Podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. pronajímatel uvádí, že záměr města Krnova změnit stávající nájemní smlouvu č. 3440/2000, byl dle § 39 zákona č. 128/2000 zveřejněn na úřední desce od 9. 11. 2015 – 8. 12. 2015. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán rozhodnutím Rady města Krnova č.j. 896/23 ze dne 16. 12. 2015.-----
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření smluvními stranami.-----
7. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje smlouvu č. 3440/2000 ze dne 27. 9. 2000, a to včetně dodatků č. 1, 2 a 3, jejichž platnost i účinnost skončí nabytím platnosti a účinnosti této smlouvy.-----
8. Smluvní strany 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 za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.-----

V Krnově dne

01. 12. 2015

Přílohy:

- půdorys nebytového prostoru, legenda
- List vlastnický
- Situační mapa
- Výpis z Obchodního rejstříku

MESTO KRNOV/
PhDr. Mgr. Jana Koukolová Petrová

DMHERMES GASTRO s.r.o.
Daniela Meliosová, jednatel