

Smlouva o nájmu objektu – prostor sloužící podnikání
uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

čl. I.
STRANY SMLOUVY

Město Mnichovo Hradiště, zastoupené panem Mgr. Ondřejem Lochmanem, Ph.D., starostou, IČ 00238309, DIČ: CZ00238309, se sídlem 295 21 Mnichovo Hradiště, Masarykovo nám. 1
- na straně jedné - (dále jen „pronajímatel“)

a

GRAPES s.r.o., zastoupené panem Robinem Panušem, IČ: 05446775, DIČ: CZ05446775, se sídlem 295 01 Mnichovo Hradiště, Na Kamenci 1184
bankovní spojení: 115-3370270247/0100
- na straně druhé - (dále jen „nájemce“)

čl. II.
PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 97/1 v kat. území Mnichovo Hradiště o výměře 438 m², zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a kat. území Mnichovo Hradiště, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti, čp. 27 (hotel „U Hroznu“), Masarykovo náměstí, Mnichovo Hradiště.

Nemovitost se skládá z vlastního hotelu kategorie ***, restaurace a salonku, kuchyně včetně zázemí a sociálního zařízení.

Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor objektu čp. 27, Masarykovo nám. o zastavěné ploše podlaží:

1.NP	466,79 m ²
2.NP	466,79 m ²
3.NP	369,91 m ²
4.NP	184,96 m ²

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory specifikované v bodě 1 tohoto článku za účelem provozování ubytovací a hostinské činnosti. Popis pronajatých prostor včetně vybavení je uveden v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.

čl. III.
PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory k účelu stanovenému touto smlouvou v bodě 2, článku II.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy. Opravy většího rozsahu budou řešeny na základě dohody obou stran o rozsahu oprav a jejich finančního krytí.
3. Nájemce se zavazuje, že nepodnajme nebytové prostory třetí osobě bez souhlasu pronajímatele na základě dodatku, a to po dobu trvání této nájemní smlouvy s výjimkou krátkodobého podnájmu části prostor za účelem školení.
4. Nájemce se zavazuje, že bude najatý majetek řádně spravovat a hospodařit s ním. Současně se zavazuje, že v případě, kdy z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého majetku, uhradí vzniklou škodu nebo uvede poškozený majetek do původního stavu.
5. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a s vybavením, které převzal do užívání.
6. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou provozní činností (poplatky za odpad apod.)
7. Náklady za vodné, stočné, odvod srážkové vody, el. energii a plyn budou nájemci měsíčně přefakturovány.
8. Nájemce zajišťuje a hradí pravidelné revize menšího rozsahu a servis vybavení (např. výčepní zařízení, elektrické spotřebiče, váhy, vybavení kuchyně apod.)
9. Nájemce hradí náklady spojené s údržbou pronajatých prostor a zařízení a běžné opravy (např. opravy spotřebičů, pravidelné kontroly a čištění lapolu, opravy osvětlení, opravy vodovodních baterií, opravy sprchových baterií a zástěn, opravy keramických zařízení WC včetně napouštěcích armatur, opravy netěsností radiátorů a armatur ÚT, opravy výplní otvorů apod.)
10. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostor a udržovat pronajaté prostory v řádném stavu, tj. udržování a čištění prostor včetně zařízení a vybavení. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.
11. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
12. Nájemce po dohodě umožní vstup a kontrolu pracovníkům správce majetku a vlastníka budovy.
13. Nájemce hradí veškeré správní poplatky a daně spojené s provozováním pronajatých prostor přímo příslušným orgánům a institucím (např. poplatky městu Mnichovo Hradiště, poplatky TV, rozhlas, autorská práva apod.)
14. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu.
15. Pronajímatel zadává a hradí periodické revize elektroinstalace a hromosvodu, revize a kontroly rozvodů plynu, kontroly a servis kotlů ÚT a tlakových nádob, kontroly spalinových cest, kontroly požárních hydrantů a hasících přístrojů s výjimkou revizí výtahů, které jsou mimo provoz. Současně zajišťuje a hradí odstranění závad a revizí.
16. Pronajímatel hradí pojištění nemovitosti proti živelným pohromám.
17. Pronajímatel dává do užívání po dobu pronájmu hotelu webovou stránku www.hoteluhroznu.cz včetně přístupových práv.
18. Nájemce umožní po dobu rekonstrukce kotelny v podkroví a výměny střešních oken přístup po schodišti hotelu. Pro výměny střešních oken uvolní jednotlivé místnosti v podkroví na nezbytně nutnou dobu. Nájemce souhlasí s částečným omezením provozu hotelu z důvodu omezení kapacity kotelny v průběhu prací. Nájemce souhlasí s plánovanou kompletní odstávkou tepla a teplé vody v celém objektu, na dobu nutnou pro přepojení na nové zdroje tepla, a to max. 48 hodin.

čl. IV.
VÝŠE NÁJEMNÉHO

1. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor dle čl. II., odst. 1 je stanovena dohodou na základě rozhodnutí rady města ze dne 02.11.2020 č. usnesení 471.

Roční nájemné za užívané prostory se sjednává mezi smluvními stranami ve výši 276.264 Kč (slovy: dvěštedesmdesátšesttisícdvěstěšedesátčtyřikorunčeských) bez DPH.

Měsíční výše nájemného činí 23.022 Kč bez DPH.

Pronajímatel je plátcem DPH. K výše uvedeným splátkám nájemného bude připočtena částka ve výši aktuální sazby DPH. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné včetně DPH na účet pronajímatele.

2. Nájemné je splatné do 15. dne každého měsíce na účet pronajímatele u KB Mladá Boleslav č. ú. 2545800277/0100, var. symbol 524.

Platby budou prováděny prostřednictvím účtu města, kdy na zveřejněném výpisu budou uvedeny tyto údaje:

Zaúčtovaná částka a měna, datum připsání platby na účet, podpis platby, název účtu plátce, je-li předán odesílající bankou, zpráva pro příjemce, variabilní, konstantní a specifický symbol, byly-li plátcem uvedeny (služba transparentní účet u Komerční banky, a.s.).

3. Pokud je nájemce v prodlení s platbou nájemného, má pronajímatel nárok požadovat penále z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
4. V případě, že nebude nájemcem uhrazeno pronajímateli nájemné nejpozději do 20. dne běžného měsíce, ve kterém byla splatnost příslušné částky nájemného (uhrazením se rozumí připsání celé částky na účet pronajímatele), je poslední kalendářní den tohoto měsíce termínem automatického ukončení nájemní smlouvy bez písemného vyrozumění a předání prostor.

čl. V.
TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2021 do 31.12.2021 s možností prodloužení na základě písemné dohody obou stran. O prodloužení nájmu požádá nájemce pronajímatele nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Nájem zanikne uplynutím doby nájmu nebo na základě písemné dohody obou stran.
3. V případě, že nájemce bude užívat prostory v rozporu s nájemní smlouvou nebo přenechá prostory třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, bude poškozovat pronajatý majetek nebo poruší jinou svou povinnost zvláště závažným způsobem, může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní lhůty a nájemce je povinen odevzdat objekt bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen objekt vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, při řádném užívání, pronajímateli. Nájemce je povinen odevzdat objekt bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů od skončení nájmu.

čl. VI.

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Veškeré změny nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení smlouvy bude neúčinné, zůstanou ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy písemně jiným účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 provedeních, přičemž každá ze stran obdrží po 2 z nich.
4. Pokud není jinak uvedeno, řídí se vzájemná práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že si tuto řádně přečetli a že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno v radě města dne 02.11.2020. č. usn. 471. Pronájem nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 01.10.2020 – 17.10.2020.

V Mnichově Hradišti 04.11.2020

V Mnichově Hradišti 23.12.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

za město Mnichovo Hradiště
Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.
starosta města

za GRAPES s.r.o.
Robin Panuš
jednatel společnosti