

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená v souladu s us. § 2302 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dále na základě usnesení rady města Nýřany ze dne 18.1.2021, pod č. usnesení č. 7

Oznámení o záměru pronájmu těchto prostor bylo v souladu se zákonem o obcích zveřejněno od 19.11.2020 do 15.1.2021.

Smluvní strany:

- I. Město Nýřany, IČ 00258199 se sídlem Benešova třída 295, 330 23 Nýřany, zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany spol. s r.o., Revoluční 158, 330 23 Nýřany zastoupený jednatelkou Ing. Dagmar Niedermayerovou – **dále jen jako pronajímatel**
- II. Ngoc Dai Pham
Benešova třída 380, 330 23 Nýřany
IČ: 88918351
DIČ: CZ7706211227
– **dále jen jako nájemce**

společně **dále jen jako smluvní strany**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání - **dále jen předmět nájmu**

ČL. 1.

Úvodní ustanovení

1.1. Město Nýřany je výlučným vlastníkem budovy čp. 382 Nýřany, Masarykovo náměstí, ležící na pozemku par.č. 9 v k.ú. Nýřany, zapsaném na LV 10001 pro obec Nýřany.

ČL. 2.

Předmět a účel nájmu

2.1. V budově čp. 382 se v přízemí, pravé části objektu nachází samostatné nebytové prostory sloužící k podnikání za účelem provozování činnosti – provozování restaurace - „RESTAURACE NA NÁMĚSTÍ.“

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor o celkové výměře 155,72 m² včetně inventáře.

Výměry a názvy jednotlivých místností nebytových prostor jsou uvedeny v příloze č. 1.smlouvy.

Soupis inventáře je uveden v příloze č. 2. smlouvy.

2.2. Pronajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu včetně inventáře uvedený v odst. 2.1. a popsany v příloze č. 1. a 2. smlouvy za účelem provozování restaurace a nájemce tímto od pronajímatele přijímá za níže uvedených podmínek do užívání předmět nájmu včetně inventáře specifikovaný v odst. 2.1. a zavazuje se za jejich užívání hradit níže dohodnuté nájemné.

2.3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu, jeho vybavení, inventáře, součástí a příslušenství v tom rozsahu, jak je pronajímatelem předáván do užívání, že si nájemce prostory předmětu nájmu prohlédl a zkontroloval a že v tomto směru nemá žádné výhrady a požadavky na pronajímatele. Současně prohlašuje, že předmět nájmu považuje za způsobilý k užívání za účelem provozování restaurace.

2.4. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jeho výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

ČL. 3.

Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu **určitou a to od 1.3.2021 do 28.2.2026**

s tím, že nájem předmětu nájmu lze prodloužit o dalších 5 let pokud nedojde 3 měsíce před uplynutím ukončení doby nájmu k písemné výpovědi jedné ze smluvních stran.

Po ukončení smluvního vztahu bude neprodleně nájemcem předán zpět pronajímateli předmět nájmu včetně inventáře a to na základě předávacího protokolu.

ČL. 4.

Výše nájemného

4.1. Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu včetně inventáře řádně a včas hradit pronajímateli dohodnuté nájemné, které bylo stanovena na základě usnesení rady města Nýřany ze dne 18.1.2021 pod bodem usnesení č. 7 ve výši:

77. 860,- Kč za rok plus platná sazba DPH.

Výše nájemného není trvalá, bude upravována dle platných předpisů a vyhlášek.

4.2. Splatnost nájemného se stanovuje měsíčně ve výši uvedené v rozpisu nájemného plus platná sazba DPH – příloha č. 3.

4.3. První nájemné bude uhrazeno v měsíci následujícím po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem na předmět nájmu. Pokud kolaudační rozhodnutí bude vydáno v průběhu měsíce, bude k měsíční sazbě uvedené v odstavci 4.2. připočtena poměrná část nájemného za uvedený měsíc ode dne následujícího po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

4.4. Nájemce je povinen spolu s předepsanou výší nájemného též hradit předepsané zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu a to takto:

Vodné a stočné 810,- Kč/ měsíc

Celkem 810,- Kč/měsíc

4.5.Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočtovém listě prostoru , jež obdrží nájemce, jsou splatné vždy do 15.dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet: 9021-826371/0100, variabilní symbol 382103.

4.6. Likvidaci domovního odpadu, bioodpadu, olejů a separovaného odpadu (papír, sklo, plasty) si nájemce zajistí vlastním nákladem prostřednictvím svozové firmy, která má k tomuto oprávnění.

4.7.Dodávku elektřiny a plynu si zajistí sám nájemce – zajistí převod stávajícího elektroměru a plynoměru na svoji osobu. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při fyzickém předání předmětu nájmu příslušné vyplněné formuláře pro zajištění přepisu elektroměru a plynoměru. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu veškeré závazky související s odběrem medií vyrovnat s poskytovatelem služeb a přehlásit elektroměr a plynoměr zpět na osobu pověřenou pronajímatelem. Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat a zajišťuje pouze ty služby, které jsou uvedeny ve výpočtovém listu.

4.8.Pro zajištění služeb a souvisejících náležitostí se přiměřeně použije zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání v domě s byty. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 4 měsíců po obdržení konečného vyúčtování jednotlivých služeb provést vyúčtování nájemcem poskytnutých záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný nejpozději do 31.8., ledaže by nájemce uplatnil reklamaci vyúčtování.

4.9.Pronajímatel je oprávněn upravit zálohy na služby podle skutečné spotřeby a to na základě nového výpočtového listu, který doručí nájemci.

4.10.V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a záloh na služby, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat oprávněný zákonný úrok z prodloužení.

4.11.V případě, že se nájemce ocitne v prodloužení s platbami nájemného nebo nákladů za služby o více jak 3 měsíce (nemusí být po sobě jdoucí), je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

4.12.Pronajímatel je oprávněn přeplatek vzniklý z vyúčtování služeb za příslušné kalendářní období započítat na jakýkoliv dluh nájemce vůči pronajímateli a to i na případný úrok z prodloužení apod.

ČL. 5.

Přechodná ustanovení

5.1.Pronajímatel prohlašuje, že přenechá předmět nájmu nájemci bezúplatně a to od 1.3.2021 nejdéle však do 31.8.2021 za účelem:

- vypracování projektové dokumentace na vybavení vnitřních prostor – kuchyně a výčepního pultu

- fyzického vybavení a dodělání stavebních úprav kuchyně a výčepního pultu v souladu s projektovou dokumentací

- kolaudace objektu

Toto vše provede nájemce vlastním nákladem.

5.2.Nájemce prohlašuje že:

- bezprostředně po převzetí předmětu nájmu nechá vypracovat projektovou dokumentaci na vybavení vnitřních prostor – kuchyně a výčepního pultu, kterou následně předloží Krajské hygienické stanici Plzeňského kraje k posouzení a vyjádření

Po obdržení souhlasného závazného stanoviska hygienické stanice neprodleně předloží toto stanovisko pronajímateli k provedení kolaudace předmětu nájmu za předpokladu, že budou fyzicky dokončeny i stavební úpravy a vybavení výčepního pultu a kuchyně dle schválené projektové dokumentace

- otevře restauraci až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem

5.3.Nájemce je po tuto dobu povinen hradit pronajímateli zálohy na služby dle čl. 4., odstavce 4.4. a 4.5.

ČL. 6.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1.Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se stanovují (případně vyzdvihují) obecně závazná práva a povinnosti.

6.2.Nájemce je povinen dodržovat pořádek(zejména neznečišťovat dům a jeho okolí a neukládat mimo obvyklá místa k tomu určená – např. mimo nádoby na odpad jakékoliv předměty), hygienické ,požární a jiné předpisy vztahující se k užívání k předmětu nájmu a k podnikatelské činnosti v něm provozované, je povinen chovat se tak, aby svým jednáním nerušil ostatní, zejména je povinen respektovat noční klid. Současně je povinen zajistit, aby se tak chovaly osoby, jež nájemce navštěvují v souvislosti s jeho podnikatelskou činností. Dále je povinen zajišťovat na vlastní náklad povinné revize a prohlídky vnitřních prostor předmětu nájmu a svého zařízení včetně plynového kotle, který je v majetku pronajímatele.

6.3.Nájemce se zavazuje provádět úklid vstupní chodby do předmětu nájmu a to denně na vlastní náklady.

6.4.Nájemce bere na vědomí, že v prostoru restaurace se nachází dřevěná podlaha, dřevěné obložení stěn a dřevěný výčepní pult.

Dřevěnou podlahu bude nájemce denně, po skončení provozní doby restaurace, udržovat v čistotě formou vysávání. V případě většího znečištění bude nájemce tuto podlahu vytírat dle doporučení výrobce pouze vlhkým hadrem za použití čistících přípravků určených na dřevěné podlahy.

Ostatní dřevěný inventář bude ošetřován pravidelně též čistícími prostředky na dřevo.

6.5.Nájemce se zavazuje, že v době provozní doby restaurace bude zajišťována teplá kuchyně včetně čepovaného piva v souladu s jím navrženým podnikatelským záměrem předloženým do výběrového řízení.

6.6.Nájemce se zavazuje, že restaurace bude otevřena:

- neděle – čtvrtek od 10,00 – 22,00 hodin

- pátek, sobota a den před státním svátkem od 10,00 – 23,00 hodin

6.7.Nájemce se zavazuje, že provoz restaurace bude bez hudební produkce.

6.8.Nájemce se zavazuje, že bude striktně dodržovat nařízení, která se týkají zákazu podávání alkoholických nápojů osobám mladším 18 let a zákaz kouření v celém předmětu nájmu.

6.9.Pronajímatel neodpovídá za porušení obecně právních předpisů nájemcem souvisejících s předmětem jeho činnosti, jakož i neodpovídá za škody způsobené jím třetím osobám.

6.10.Nájemce je povinen pečovat a udržovat předmět nájmu včetně inventáře s péčí řádného hospodáře, tj. udržovat svým nákladem v čistém a užitelném stavu. Opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu včetně inventáře hradí nájemce. Běžnou údržbu hradí nájemce bez ohledu na výši jejích nákladů. Při poškození inventáře uvedeného v příloze 2 před uplynutím doby jeho životnosti zajistí nájemce na vlastní náklad neprodleně opravu či výměnu za obdobný inventář po dohodě s pronajímatelem.

6.11.Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě. V případě, že nájemce užívá prostory v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nájemce neodstraní k výzvě pronajímatele toto protiprávní jednání ani v přiměřené lhůtě, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. doručení výpovědi.

6.12.Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku pojistné škody, jakož i potřebě oprav, které má provádět pronajímatel, a hrozícím nebezpečím vzniku škody. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu takto vzniklou.

6.13.Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatelem.

6.14.Nájemce bere na vědomí, že předloží pronajímateli do 30 dnů od uzavření této smlouvy kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu, též pro případ vzniku škody odcizením či vloupáním, s minimálním limitem 2 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných. Případné škody vzniklé těmito událostmi jdou v plné výši k tíži nájemce a provedení jakýchkoliv oprav v důsledku těchto událostí je povinen zajistit v plné výši na své náklady nájemce.

6.15.Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu nájmu činností nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci, či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu se nájemce zavazuje odstranit na své náklady a to bezodkladně.

6.16.Nájemce je oprávněn stavební změny prostor sloužících k podnikání provádět pouze na základě písemné dohody s pronajímatelem, v níž bude každá zamýšlená změna prostor sloužících k podnikání podrobně popsána a současně bude dohodnuto případné vypořádání za zhodnocení prostor sloužících k podnikání a případná náhrada za náklady vložené do stavebních úprav. Úpravy, jimiž se

zasahuje do povrchového vzhledu prostor sloužících k podnikání nebo při větších opravách, je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli a vyčkat na jeho vyjádření, případně souhlas se zamýšlenou úpravou či větší opravou.

6.17.Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv předměty (obrazy, atd.) v prostoru restaurace.

6.18.Nájemce je povinen vyklidit a čistý a vymalovaný předmět nájmu včetně inventáře odevzdat spolu s klíči pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu včetně inventáře v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Je však povinen v předmětu nájmu zanechat vše, co bylo součástí údržbových prací (včetně zabudovaného zařízení – vybavení pevně spojeného se stavbou) ve stavu, v jakém vše bylo zabudováno. Nájemce výslovně uvádí, že nebude po pronajímateli v případě skončení nájemního vztahu uplatňovat žádné finanční nároky (finanční vyrovnání- vypořádání) či jiná plnění jakožto náhradu nákladů, které vložil za trvání nájmu do údržbových prací pokud nebude dohodnuto jinak.

6.19.V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu včetně inventáře k datu skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit (nejméně společně 3 osoby), vyhotovit písemný seznam věcí nacházejících se v předmětu nájmu, tyto věci vyklidit a uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, případně je oprávněn takové věci vyklidit a prodat poté, co nájemce vyzve k jejich vyklizení a poskytne mu přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. Nájemce k takovému postupu pronajímatele výslovně zmocňuje a s takovým postupem vyjadřuje svůj souhlas. Pro případ, že nájemce nevyklidí nebo nepředá předmět nájmu včetně inventáře řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s jejich vyklizením nebo předáním, a to vedle nároku na náhradu škody, která takovým prodlením pronajímateli vznikne.

6.20.Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu včetně inventáře anebo jejich část do užívání a ani je pronajmout třetí osobě (tzv. podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.21.Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím písemném oznámení provedení prohlídky předmětu nájmu a inventáře v přítomnosti nájemce za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.

6.22.V naléhavých případech jako jsou požár, povodeň nebo při jiných živelných událostech má pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce, aby mohl závadu odstranit.

6.23.Předávací protokol bude sepsán a podepsán oběma smluvními stranami jak při předávání předmětu nájmu, tak při jejich vracení, přičemž bude obsahovat inventář, vybavení předmětu nájmu, stavy měřičů energií a potvrzení o předání klíčů. Tyto protokoly tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

6.24.Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli – označení provozovny na obálku domu po předchozím projednání s pronajímatelem.

6.25.Za účelem zajišťování zásobování své provozovny pronajímatel povoluje užívání průjezdu a dvora na dobu nezbytně nutnou. Za tímto účelem obdrží nájemce od pronajímatele 1x ovladač od vrat. Nádoba na PDO, popřípadě i separovaného odpadu bude umístěna ve dvoře objektu.

6.26.Smluvní strany si ujednaly, že nájemce nemá v případě skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

ČL. 7.

Zánik práv a povinností

7.1. Nájem zaniká:

- a) písemnou dohodou mezi pronajímatel a nájemcem
- b) jednostrannou výpovědí některé ze smluvních stran, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi druhé straně
- c) v případě závažného porušení smluvních podmínek ze strany nájemce
- d) ztratí-li nájemce způsobilost k podnikatelské činnosti
- e) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá

7.2. Výpovědní doba je 3 měsíce pro obě smluvní strany, nejde-li o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, nejde-li o případ výpovědi bez výpovědní doby, kdy nájem skončí jejím doručením.

ČL. 8.

Závěrečná ustanovení

8.1. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.

8.2. Jakékoliv změny, nebo dodatky této Smlouvy musí být písemné a písemně odsouhlaseny oběma smluvními stranami.

8.3. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí přiměřená ustanovení občanského zákoníku.

8.4. Nájemce souhlasí se zveřejněním v registru smluv.

8.5. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek a že znají její obsah a souhlasí s podmínkami Smlouvy, že měly před podpisem Smlouvy dostatek času na rozmyšlenou.

8.6.Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

8.7.Účinnost této smlouvy se stanoví dnem: 1.3.2021

Součástí této smlouvy jsou tyto listiny:

- příloha č. 1 – výměry a názvy jednotlivých místností předmětu nájmu
- příloha č. 2 – soupis inventáře
- příloha č. 3 – rozpis měsíčního nájemného včetně platné sazby DPH
- předávací protokol včetně soupisu klíčů a ovladače od vrat
- žádosti o přepis el.energie na nájemce
- žádosti o přepis plynu na nájemce

V Nýřanech dne:

V Nýřanech dne:

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel