

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(tato smlouva je evidována u pronajímatele pod číslem 17003219921)

kterou podle ustanovení § 2302 a násl. a § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely následující smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55, zastoupené Vladimírem Malým, místostarostou
IČ: 002 90 629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100,
var. symbol 9720038017
(dále jen „pronajímatel“ nebo též „město Třebíč“)

a

2. **Adam S Bar&Bistro s.r.o.**, se sídlem Holečkova 789/49, 150 00 Praha 5, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 303271
IČ: 075 67 626
DIČ: CZ07567626
Zastoupení: Adam Smilek, jednatel společnosti
bank.spoj.

(dále jen „nájemce“)

takto:

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. st. 5592 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, jehož součástí je stavba č. p. 137 (dále jen „dům“) na Komenského nám. v Třebíči, občanská vybavenost. Jedná se o výpravní budovu autobusového nádraží v Třebíči.

Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání dále uvedenou část výše uvedené nemovité věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Předmětem nájmu je část plochy – o výměře **11 m²** nad schody před vstupem do výpravní budovy autobusového nádraží směrem od nástupiště, dále též „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící k podnikání“ nebo též „předmět nájmu“ nebo též „pronajatá plocha“. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Pronajímatel pronajatý prostor sloužící k podnikání odevzdá nájemci nejpozději ke dni započetí účinnosti této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává výše uvedený pronajatý prostor nájemci do dočasného užívání na základě rozhodnutí rady města Třebíče **za účelem umístění a provozování prodejního stánku s občerstvením**. Popis a vizualizace stánku jsou obsaženy v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že výše uvedený pronajatý prostor bude sloužit k jeho podnikání. Nájemce nesmí skladovat ani prodávat v pronajatém prostoru nebezpečné látky a látky (zboží) podléhající zvláštnímu režimu ani věci, způsobilé způsobit škodu na předmětu nájmu (jako např. pohonné hmoty, jedy, trhaviny, zbraně, munici, látky ohrožující životní prostředí apod.).

3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

Porušení této povinnosti je považováno za porušení této smlouvy podstatným způsobem s možností pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž vyúčtovat nájemci za toto porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

II.

1. Tato smlouva nabývá účinnosti a tento nájemní vztah vzniká dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv a trvání tohoto nájemního vztahu se určuje na dobu

neurčitou.

2. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání uvedené v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k ujednanému účelu jeho užívání.
S technickým stavem předmětu nájmu se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy.

III.

1. Nájemné se platí v ujednané výši. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí

ROČNĚ: 3 300 Kč + příslušná sazba DPH
Měsíčně: 275 Kč + příslušná sazba DPH.

2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude s účinností od 01.01.2022 pravidelně ročně automaticky navyšováno o částku odpovídající příslušné míře inflace v ČR vykazované příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tedy vždy počátkem kalendářního roku zjistí pronajímatel uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného z předchozího roku s účinností na tento kalendářní rok navýší. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí nájemci do 31.01. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a takto upravené nájemné hradit.
3. Na základě výslovné domluvy smluvních stran bude roční nájemné nájemcem pronajímateli **hrazeno jednorázově** na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení. Daňový doklad vystaví pronajímatel vždy do 31. března kalendářního roku, jehož se nájemné týká. Za DUZP je považován datum uvedený na daňovém dokladu. Pronajímatel je povinen nájemci doručit daňový doklad nejméně deset dnů přede dnem jeho splatnosti. Domněnka dle ust. § 573 občanského zákonu je v tomto případě vyloučena. Nájemné za rok 2021 bude zaplaceno nejpozději do 30.5.2021.
4. Smluvní strany se dohodly, částka bude zaplacena dnem jejího připsání na účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení nájemce s úhradou může pronajímatel vyúčtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v tomto případě

má pronajímatel vůči nájemci právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (§ 2234 občanského zákoníku).

IV.

1. Veškeré služby související s provozováním prodejního stánku si pronajímatel zajistí svépomocí.

V.

1. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání pronajatého prostoru.
2. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajatého prostoru zjistit mohl.
4. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k pronajatému prostoru užívací právo; souhlas pronajímatele musí být udělen písemnou formou. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajatému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu prostoru sloužícího k podnikání; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží. Umožní-li nájemce užívat pronajatý prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatého prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby pronajatého prostoru a nebo za účelem kontroly pronajatého prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce má právo provést změnu pronajatého prostoru jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak poruší tuto smlouvu podstatným způsobem. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Změnu pronajatého prostoru provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, uvede pronajatý prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu pronajatého prostoru.
7. Další práva a povinnosti nájemce plynou především z občanského zákoníku.

VI.

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje především přenechat pronajatý prostor nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat.

Další práva a povinnosti pronajímatele plynou především z občanského zákoníku.

VII.

1. Tento nájemní vztah může být ukončen:

A. **Písemnou dohodou** smluvních stran k dohodnutému datu

B. **Písemnou výpovědí**, doručenu druhé smluvní straně, a to za těchto podmínek:

U nájmu na dobu neurčitou výpovědí bez uvedení důvodu v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční (§ 2312 občanského zákoníku). **Ve výpovědi** musí být vždy uveden její důvod – pokud nejde o situaci popsanou v úvodu předchozí věty – text před středníkem (výpověď bez uvedení důvodů s šestiměsíční výpovědní dobou); výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná (pokud nejde o výše uvedenou výjimku).

Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajatý prostor do původního stavu v případě, kdy nájemce provede změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele (§ 2220 občanského zákoníku)
- b) neuposlechne-li nájemce písemné výzvy pronajímatele k řádnému užívání pronajatého prostoru v případě, kdy nájemce pronajatý prostor užívá takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 a 2 občanského zákoníku)
- c) hrozí-li v případě uvedeném v předchozím bodu b) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, aniž pronajímatel nájemce vyzval k nápravě (§ 2228 odst. 3 občanského zákoníku)
- d) v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, kdy má pronajímatel právo postupovat stejně, jak je uvedeno shora v bodu b).

Ve výpovědi musí být vždy uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Nájem lze dále vypovědět z dalších důvodů uvedených v občanském zákoníku (např. § 2222 občanského zákoníku).

C. Písemným odstoupením od smlouvy:

- a) stanoví-li tak zákon
- b) z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami: poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem (co je považováno za podstatné porušení smlouvy/porušení smlouvy podstatným způsobem je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst.1 občanského zákoníku), a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle výše uvedených ustanovení tohoto odstavce 1. článku VII. této smlouvy.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

2. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, vyklizený, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže pronajatý prostor zanikl nebo se znehodnotil; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání pronajatého prostoru nájemci pořízen zápis obsahující popis pronajatého prostoru, přihlédne se při odevzdání pronajatého prostoru pronajímateli také k němu.

Pronajatý prostor musí být nájemcem pronajímateli předán v den skončení nájemního vztahu a pokud nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením, do 30 dnů ode dne doručení výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Pokud nájemce pronajatý prostor pronajímateli ve sjednaném termínu v řádném stavu nepředá, tedy bude v prodlení s jeho řádným předáním, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení nájemce s předáním prostoru pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Do dne vyklizení a předání prostoru pronajímateli a jeho převzetí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání výše uvedeného prostoru ve stejné výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit kdyby tento smluvní vztah trval.

VIII.

Po celou dobu užívání pronajatých prostor je nájemce povinen včas, řádně a vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.

IX.

1. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanského zákoníku. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
2. Nedílnou částí této smlouvy je její **příloha č. 1** – vyznačení předmětu nájmu a **příloha č. 2** - popis a vizualizace stánku.
3. Tato nájemní smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
5. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného, a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak. Dodatek smlouvy musí být vyhotoven na jedné listině (v jednom dokumentu).
Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájem prostoru sloužícího k uskladnění – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
6. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zpracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 občanského zákoníku). Pokud bude pronajímatel doručovat písemnost sám a nájemce písemnost nepřevzme, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě sídla nájemce nebo po oznámení nájemci o uložení u jejího doručovatele nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce (např. doručením do jeho datové schránky, pokud ji má nájemce zřízenou).

7. Nájemce prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky a předpoklady pro platné uzavření této smlouvy. Osoba za nájemce podepisující tuto smlouvu prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu podepsat.
8. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíč, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené v této smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek
9. Nájemce bere na vědomí a akceptuje, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění.
Návrh na uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv podá pronajímatel.
10. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění změn a doplňků, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
- záměr pronájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) na dobu 15 dnů,
 - o pronájmu nájemci rozhodla za pronajímatele rada města ze dne 25.03.2021, na své 8. schůzi, usnesením č. 36/8/RM/2021.

V Třebíči, dne

Nájemce
Adam S Bar&Bistro s.r.o

.....
Adam Smilek
jednatel společnosti

V Třebíči, dne

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Vladimír Malý, místostarosta

Příloha č. 1

ke **smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání**, uzavřené mezi **městem Třebíč** (jako pronajímatelem) a **Adam´S Bar&Bistro s.r.o .**, se sídlem Holečkova 789/49, 150 00 Praha 5, IČ: 0750670626 (jako nájemcem), jejímž předmětem je pronájem prostor sloužící k podnikání na Komenského náměstí 137 v Třebíči, který je součástí pozemku p. č. st. 5592 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, kdy tato smlouva je evidována u pronajímatele pod č. 17003219921.

Vyznačení předmětu nájmu

(připojeno v příloze – na 1 listu)

V Třebíči, dne

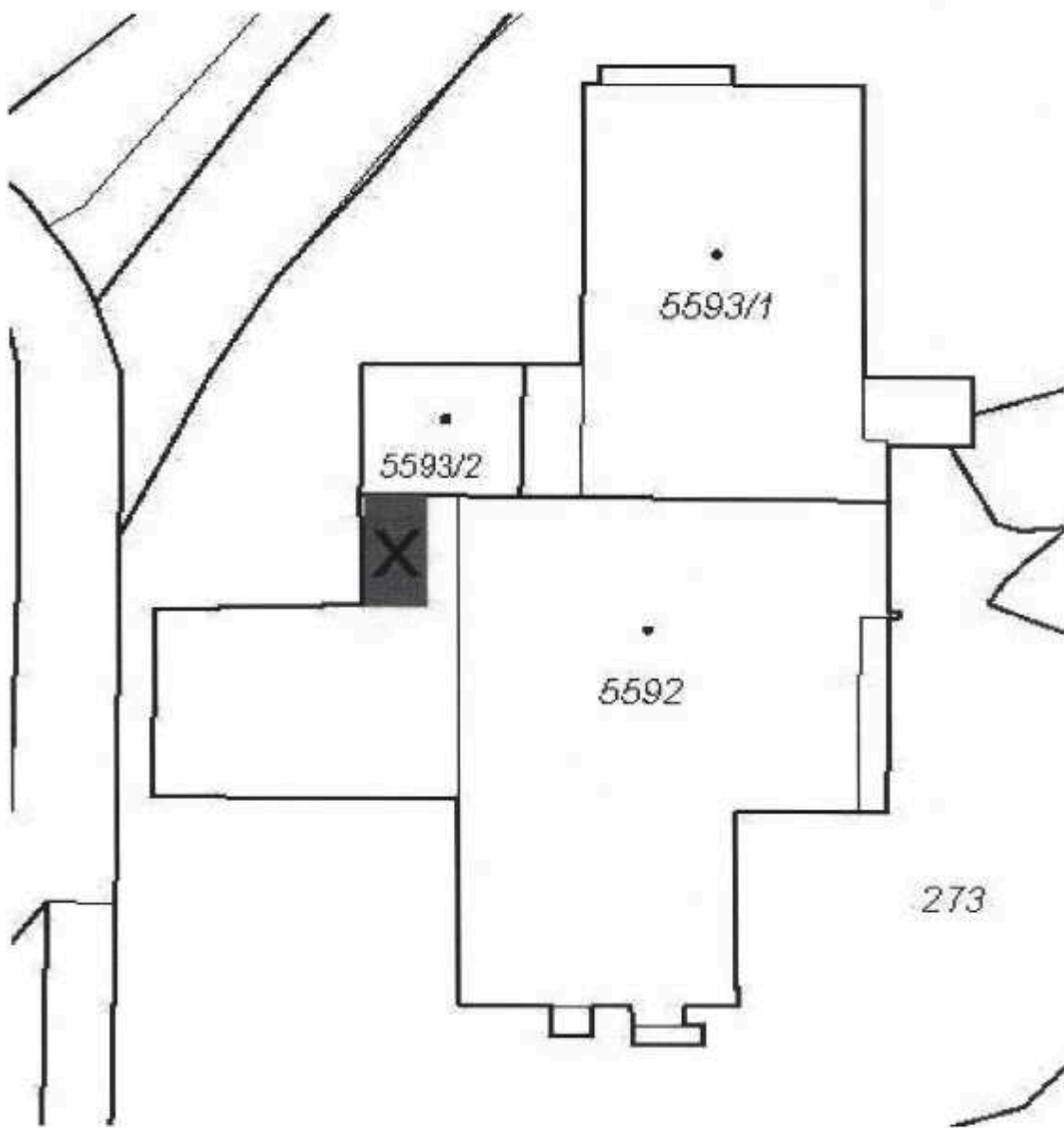
Nájemce
Adam´S Bar&Bistro s.r.o

.....
Adam Smilek
jednatel společnosti

V Třebíči, dne

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Vladimír Malý, místostarosta



Příloha č. 2

ke **smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání**, uzavřené mezi **městem Třebíč** (jako pronajímatelem) a **Adam´S Bar&Bistro s.r.o .**, se sídlem Holečkova 789/49, 150 00 Praha 5, IČ: 0750670626 (jako nájemcem), jejímž předmětem je pronájem prostor sloužící k podnikání na Komenského náměstí 137 v Třebíči, který je součástí pozemku p. č. st. 5592 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, kdy tato smlouva je evidována u pronajímatele pod č. 17003219921.

Popis a vizualizace stánku

(připojeno v příloze – na 7 listech)

V Třebíči, dne

Nájemce
Adam´S Bar&Bistro s.r.o

.....
Adam Smilek
jednatel společnosti

V Třebíči, dne

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Vladimír Malý, místostarosta

bar & bistro
adam's

adam 's okýnko

Autobusové nádraží v Třebíči: cestující v současnosti nemají v budově ani přímém okolí žádnou možnost rychlého občerstvení.

adam 's Bar&Bistro proto nyní přichází s novým konceptem, zaměřeným právě na ty, kterým do odjezdu spoje zbývá sotva pár minut.

Přímá návaznost na fungující gastro provoz má velký potenciál zajistit drobné občerstvení s důrazem na kvalitu a čerstvost při zachování příznivých cen. Takéž umožňuje celorodinný provoz, jednoduché napojení na vodu, elektrinu a odpad.

Cestující by si tak mohli dát dobrou kávu, horkou čokoládu a v létě točenou zmrzlinu. Stánek by nabízel i domácí produkty.

Objekt s prodejním okénkem by bylo ideální umístit v přímé návaznosti na hlavní pěší koridor, v hluchém zákoutí hlavní vstupní podesty. Objekt by přirozeně navázal na horizontální charakter autobusového nádraží i jeho vstupního schodiště. Byl by zhotoven jako mobilní dočasná stavba. Forma objektu by volně navazovala na design restaurace, usazení a zpracování neznehodnocovalo stavbu a její okolí.

Přibližné rozměry stánku činí 3,5 x 3 m, při výšce 2,5 m. V rámci úprav by došlo k odstranění bezpečnostního zábradlí, které by nahradila boční stěna objektu. V rámci předprostoru stánku by došlo k povrchovým úpravám oplechování, z vnější strany nádraží neviditelné. Zámečnické prvky restaurace by byly zapakovány i na fasádě a v přímém okolí stánku.



