

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, byla podle § 2201, §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Bílina

IČ: 266230 DIČ: CZ266230

se sídlem Břežánská 50/4, 418 01 Bílina zastoupeno Mgr. Zuzanou Schwarz Bařtipánovou starostkou (dále jen „Pronajímatel“)

a

Milan Čonka, narozen 01.09.1968

IČ: 05457882 sídlo Teplická 598, 418 01 Bílina – Teplické předměstí

kontaktní adresa: M. Švabinského 617, 418 01 Bílina

(dále jen „Nájemce“)

uzavřena tato

**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
č. 654**

(dále jen „smlouva“)

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání o celkové výměře 96,95 m², nacházející se v objektu č. p. 655 ulice M. Švabinského, Bílina, který je součástí pozemku parcelní č. 1683/65, k. ú. Bílina, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „předmět nájmu“).

II.
ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává Nájemci předmět nájmu k užívání na dobu uvedenou v čl. III. této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné stanovené v čl. IV. této smlouvy.

Nájemce bude Předmět nájmu užívat k následujícímu účelu: **hostinská činnost**.

2. Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy.

3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, s ohledem na změnu vlastníka objektu M. Švabinského č.p. 655 a 657, že v případě nutnosti přerušení centrálního vytápění a dodávky teplé vody si nájemce zajistí vytápění a teplou vodu svými prostředky a na vlastní náklady tak, aby byly zachovány všechny předpisy, upravující příslušné vytápění a ohřev vody. Informaci o přerušení centrálního vytápění a dodávky teplé vody do předmětu nájmu podle této smlouvy sdělí pronajímatel nájemci minimálně 30 dnů před odpojením. To vše bez jakýchkoliv náhrad vůči smluvním stranám navzájem.

4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu vyhovuje jeho požadavkům a stav předmětu nájmu Nájemci umožňuje jeho řádné užívání podle této smlouvy.

5. Přechod nebezpečí škody na věci je zásadně vázán na okamžik převzetí, jinak na okamžik možnosti dispozice Nájemce s předmětem nájmu, tj. kdy je mu Pronajímatelem umožněno s předmětem nájmu nakládat bez toho, aby ji fakticky převzal. Smluvní strany si sjednávají, že okamžikem, kdy má Nájemce právo s předmětem nájmu disponovat, je určen ke dni 01.10.2021. O předání a převzetí bude sepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

III.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od **01. 10. 2021** do **25. 10. 2021**.
2. Dále je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem:
 - (a) pokud Nájemce dále podnajme předmět nájmu zcela nebo zčásti (bezúplatně nebo za úplatu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - (b) pokud Nájemce provede zásahy do stavebních konstrukcí a technologických zařízení předmětu nájmu či budovy, ve které se nachází předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - (c) pokud Nájemce nebo osoby užívající předmět nájmu opakovaně hrubě narušují klid a pořádek navzdory předchozímu písemnému upozornění Pronajímatele,
 - (d) pokud Nájemce nesplní jakýkoliv jiný závazek vyplývající z této Smlouvy ani po obdržení písemné upomínky Pronajímatele.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je 10 dní, není-li dále stanoveno jinak, a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně.

3. Dojde-li jakýmkoli způsobem ke skončení nájmu, zavazuje Nájemce předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu ve stavu, v jakém se nacházel v době uzavření této smlouvy, a to s přihlédnutím ke změnám provedeným Nájemcem v době trvání této smlouvy (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel je oprávněn po skončení nájmu požadovat, aby Nájemce uvedl na vlastní náklady předmět nájmu do původního stavu existujícího ke dni uzavření této smlouvy, nebo aby stavební úpravy zcela či částečně zchoval. Nájemce nebude vyžadovat od Pronajímatele po skončení nájmu poskytnutí protihodnoty za stavební úpravy provedené Nájemcem.

4. Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem, ať skončí nájem z jakéhokoli důvodu.

5. Pokud Nájemce nevyklidí předmět nájmu nejpozději v den, kdy dojde jakýmkoli způsobem ke skončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

6. V případě prodlení Nájemce s předáním předmětu nájmu Pronajímateli po dobu delší než 20 kalendářních dnů si smluvní strany sjednávají právo Pronajímatele vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí Nájemce předmět nájmu vyklidit a uskladnit věci náležející Nájemci na jeho náklady mimo předmět nájmu. Pokud Nájemce nepřevezme tyto věci do 20 kalendářních dnů ode dne, kdy ho Pronajímatel vyrozumí o uskladnění věcí, Nájemce rovněž dává souhlas Pronajímateli, aby takto vyklizené věci Pronajímatel prodal za obvyklých podmínek a z výtěžku prodeje uspokojil své splatné pohledávky vůči Nájemci s tím, že přebytek výtěžku po odečtení nákladů na vyklizení, uskladnění a zpeněžení majetku Pronajímatel vyplatí bez zbytečného odkladu Nájemci.

IV.

NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran dle Směrnice Města Bíliny č. 2/2014 o nájmech z prostor sloužících k podnikání a činí **1 629 Kč**.
Nájemné je dle § 56a, odstavec 3), zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každý rok v závislosti na indexu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Dále je Pronajímatel oprávněn upravovat výši nájemného v souladu se změnami Směrnice Města Bíliny stanovující výši nájemného.

2. Dále hradí Nájemce poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za vodné a stočné, teplo a dále za elektrickou energii pro společné prostory v zálohové platbě ve výši **2 000 Kč**. Vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Pronajímatel je oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb Nájemcem nebo počet osob užívajících předmět nájmu.

Poplatky za spotřebu elektrické energie a dodávku plynu bude nájemce hradit přímo dodavateli těchto služeb pod vlastním jménem.

3. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou **splatné nejpozději do 15.10.2021** a to na bankovní účet Pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. 19-

Výše nájemného a výše zálohových plateb za služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, jenž tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Pronajímatel má právo tento výpočtový list měnit dle aktuálních změn výše nájemného a služeb dle čl. IV odst. 1, odst. 2 této smlouvy.

V případě uzavření této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí zaplatí nájemce poměrnou část nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit odvoz odpadu. Veškeré další služby potřebné k provozování předmětu nájmu a neuvedené v čl. IV. této smlouvy (t. j. zejména úklid předmětu nájmu a společných prostor) si zajistí Nájemce sám na své vlastní náklady na základě smluv, které uzavře přímo s dodavateli služeb. Pronajímatel se zavazuje poskytnout za tímto účelem Nájemci potřebnou součinnost.

5. Pro případ, že měna, ve které musí být dle této smlouvy prováděny platby (např. CZK) bude zcela nebo jako paralelní měnou nahrazena EURO (nebo jiným platebním nástrojem, který — bez ohledu na to, jak se nazývá — funguje jako zákonný platební prostředek v Evropské unii), pak proběhnou tyto platby v ekvivalentu EURO dotčené měny, jenž bude vypočítán dle přepočítacího kurzu dle práva Evropské unie. Uvedená měnová reforma však Nájemce v žádném případě neopravňuje k jednostrannému ukončení nebo změně smluvních podmínek, zejména k napadnutí smlouvy, vypovězení smlouvy, odstoupení od smlouvy, přizpůsobení smlouvy nebo k novému jednání o smlouvě nebo jednotlivých ustanoveních nebo k vznesení jiných námitek a/nebo odporu nebo k uplatnění nároků na vyrovnání.

6. V případě prodlení s placením jakýchkoli plateb podle této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu vzniklé škody, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel zaručuje po celou dobu trvání této smlouvy nerušené zásobování předmětu nájmu zbožím, jakož i nerušený příjezd pracovníků a zákazníků Nájemce k předmětu nájmu (vyjma přerušení v důsledku působení vyšší moci a/nebo okolností mimo vliv Pronajímatele).
2. Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s Nájemcem. S výjimkou havarijní situace vyžadující okamžitý zásah není Pronajímatel oprávněn vstupovat v nepřítomnosti Nájemce do předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení. V případě, že Nájemce takové poškození způsobí, je povinen ihned škodu odstranit, jinak je povinen Pronajímateli uhradit vzniklou škodu.
4. Nájemce se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí drobné opravy předmětu nájmu, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

a) Pod pojmem „drobné opravy předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí:

- podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč BEZ DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
- provedení několika oprav na téže věci, které by přesáhly částku 5 000 Kč BEZ DPH, projedná nájemce s pronajímatelem před jejich realizací.

Pod pojmem „náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu“ se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu, společné prostory, okna, popř. výkladní skříňe, včetně oprav rozbitých skleněných tabulí, v čistotě na své náklady. Předmět nájmu musí být průběžně čistě vymalovány a nájemce odstraňuje jím zaviněné havárie a poškození na své náklady.

5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

6. Nájemce může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními dle Metodického pokynu k umístění firemních označení, reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Bílina, dle návrhu předloženého stavebním úřadem a životním prostředím schváleného radou města 3.5.2016 usn. č. 445 jenž tvoří přílohu č. 3 této smlouvy; Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřil, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

7. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést svá práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy na třetí osobu.

8. Nájemce na sebe tímto přebírá nebezpečí změny okolností.

9. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat technické či jiné vybavení potřebné zejména pro výkon své činnosti dle této smlouvy, a to na své náklady a nebezpečí. Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady veškeré nezbytné opravy jakékoli povahy na jím nainstalovaných zařízeních.

10. Nájemce má právo přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám pouze po předchozím výslovném a písemném souhlasu Pronajímatele.

11. Nájemce je povinen kdykoli po dobu trvání této Smlouvy strpět výkon jakýchkoli prací, které bude Pronajímatel nebo jím pověřená osoba v předmětu nájmu provádět z důvodu údržby, oprav či úprav, a to aniž by Nájemce požadoval po Pronajímateli náhradu škody nebo snížení či vrácení Nájemného.

12. Nájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické, stavební a jiné předpisy v předmětu nájmu, zejména dle přílohy č. 4 — dodržování požární bezpečnosti. Pro případ, že v důsledku porušení povinností Nájemce vyplývajících z těchto předpisů vznikne Pronajímateli nebo třetím osobám škoda, je za tuto škodu odpovědný přímo Nájemce a je povinen tuto škodu poškozenému subjektu nahradit.

13. Nájemce prohlašuje, že má řádně uzavřeno pojištění provozu podniku, jakož i pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude pojištění udržovat ve shora uvedeném rozsahu po celou dobu trvání této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předloží Pronajímateli doklad o trvání pojištění, bude-li k tomu Pronajímatelem vyzván.

14. Nájemce je povinen zajišťovat otevírací dobu provozovny umístěnou v předmětu nájmu následovně:

Pondělí až čtvrtek od 8:00 do 22:00

Pátek a sobota od 8:00 do 23:00

Neděle od 8:00 do 20:00

Svátky - zavřeno

Porušení povinnosti dodržování otevírací doby je důvodem k výpovědi nájmu ve smyslu čl. III odst. 4 písm. g) této smlouvy.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy. Tato smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány místně příslušnými soudy České republiky.

2. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí smlouvy tvoří

- Příloha č. 1 - protokol o předání a převzetí předmětu nájmu
- Příloha č. 2 - výpočtový list
- Příloha č. 3 - Metodický pokyn k umístění firemních označení, reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Bílina, dle návrhu předloženého stavebním úřadem a životním prostředím schváleného radou města 3.5.2016 usn. č. 445
- Příloha č. 4 - dodržování požární bezpečnosti


3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti zveřejněním v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
5. Bude-li shledáno nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nedotýká se tato neplatnost nebo nevymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit toto ustanovení ustanovením platným, a vymahatelným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
7. Smluvní strany prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že jestliže se praxe stran odchýlí od ujednání této smlouvy, mají přednost výslovná ustanovení této smlouvy. Ve vztahu k této smlouvě se vylučuje veškerá dosud zavedená praxe a obchodní zvyklosti mezi smluvními stranami.
9. Tato smlouva bude v plném rozsahu uveřejněna v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
10. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že Pronajímatel, jako obec, je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě, včetně jejích příloh, není označován za obchodní tajemství. Nájemce prohlašuje, že:
 - pronajímatel je oprávněn, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, poskytovat veškeré informace o této smlouvě a o jiných údajích tohoto závazkového právního vztahu,
 - veškeré údaje uvedené v této smlouvě, popř., které jsou použity v rámci tohoto závazkového právního vztahu, a to i pokud jsou získány od třetích osob, nepodléhají povinnosti mlčenlivosti nebo jinému postupu směřujícímu k ochraně před zneužitím a zveřejněním.
11. Tato smlouva byla odsouhlasena usnesením Rady města Bílina č. z 29.9.2021
12. Záměr pronájmu dle této smlouvy nepodléhá zveřejnění.
13. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení druhé smluvní straně nastanou i v případě, že se poštovní zásilka vrátí odesílateli jako nedoručená, a to ke dni, kdy marně uplynula úložní lhůta stanovená pro daný typ zásilky obchodními podmínkami držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila zpět odesílateli.

14. 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 ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz souhlasu s celým jejím obsahem jí opatřují svými podpisy.


V Bílině dne

30 -09- 2021

MĚSTO BÍLINA
Břežánská 50/4
418 31 Bílina


Mgr. Zuzana Schwarz Bařtipánová
starostka města Bílina
(Pronajímatel)

V Bílině dne


Milan Čonka
(Nájemce)



1000

1000

1000

1000