

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. j.: ZSMV-N-03791-1/ON-2021

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

státní příspěvková organizace zřízená zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra České republiky pod č. j. N-1337/97 dne 8.12.1997

se sídlem: Přípotoční 300, 101 00 Praha 10
zastoupená: Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA, ředitel
IČ: 67779999
DIČ: CZ67779999
bankovní spojení: ČNB Praha 1
číslo účtu: 30320881/0710

(dále jen „Pronajímatel“)

a

NĚMEČEK Milan

fyzická osoba - podnikatel

místem podnikání: Budovatelská 120/9, 351 01 Františkovy Lázně
IČ: 64199151

(dále jen „Nájemce“)

(obě výše uvedené společně dále též jen „Smluvní strany“ či každá jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“) dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a dle zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

PREAMBULE

Dne 8.11.2021 Pronajímatel vyhlásil veřejné nabídkové řízení na níže specifikovaný předmět nájmu, Nájemce se do tohoto řízení přihlásil a podal svoji nabídku, která splňovala veškeré nezbytné náležitosti. Vzhledem k tomu, že nabídku podal jako jediný, byl vybrán dne 16.11.2021 jako nájemce a je s ním uzavírána tato Smlouva.

I.

Vlastník objektu

Česká republika je vlastníkem a Pronajímatel je příslušný hospodařit s prostorem sloužícím podnikání v budově LD LUNA, na adrese Anglická 300/2, Františkovy Lázně, v katastrálním území Františkovy Lázně (634646). Pozemek parc.č. 40/2 s budovou Františkovy Lázně, č.p. 300 je zapsán na LV č. 999, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb (dále jen „objekt Pronajímatele“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této Smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání v objektu Pronajímatele o celkové výměře 135,42 m² sestávající konkrétně z následujících částí:

- **I. nadzemní podlaží:**

- vstupní chodba – 18 m²
- chodbička – 0,80 m²
- WC – 1 m²
- úklidová místnost 1,20 m²
- restaurace – 16 m²
- bar – 12 m²
- kuchyně – 12 m²
- sprchový kout s WC – 3,70 m²
- příruční sklad – 6,42 m²

- **II. nadzemní podlaží:**

- šatna, WC a sprchový kout - 19,80 m²
- pokoj s příslušenstvím – 32,5 m²

- **Podzemní podlaží:**

- sklepní prostor – 12 m²

(výše uvedené místnosti společně dále jen „Předmět nájmu“).

2. Účelem této Smlouvy je úprava vzájemného vztahu Smluvních stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu do užívání Nájemci. Nájemce bude užívat Předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu se svým předmětem podnikání, kterým je provozování restaurační činnosti v souladu s živnostenským oprávněním Nájemce.

III.

Prohlášení smluvních stran

1. Předmět nájmu je pro Pronajímatele dočasně nepotřebný dle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“) k plnění funkcí v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti dle zřizovací listiny.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu není zatížen žádnými právními povinnostmi ani věcnými břemeny, a že neexistují žádné právní ani jiné vady na Předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této Smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý pro předmět podnikání Nájemce dle této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že stav (stavební/stavebně-technický a právní) celého Předmětu nájmu je mu dobře znám, neboť dosud jej užívá na základě smlouvy č.j. ZSM-4-99/01-2014 účinné do 5.12.2021 a konstatuje, že je způsobilý k plnění předmětu podnikání. K Předmětu nájmu byl zpracován dne 7.11.2021 znalcem Ing. Janem Holečkem znalecký posudek č. 66C-3713C/2021, který detailněji popisuje Předmět nájmu. Tento posudek je uložen u Pronajímatele a Nájemce prohlašuje, že se s ním seznámil.

IV.

Podmínky plnění

1. Pronajímatel umožní vstup zaměstnancům Nájemce do objektu Pronajímatele, a to v nezbytných mezích a v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
2. Kontaktní osoba Pronajímatele seznámí v potřebném rozsahu zaměstnance Nájemce s provozním řádem předmětu nájmu a zajistí jejich dodržování. Nájemce je povinen tento řád dodržovat a vedle toho respektovat dílčí pokyny vedoucích zaměstnanců Pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném stavu a v souladu s touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu s tím, že pro účely specifikace drobných oprav a běžné údržby se rozumí oprava či údržba do 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých), cena oprav bez DPH.
2. Jakékoliv stavební úpravy, opravy a technická zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce má povinnost na vlastní náklady pojistit Předmět nájmu proti případným škodám, způsobeným jeho provozem buď samostatně, nebo v rámci svého sdruženého pojištění, a to bez zbytečného odkladu po zahájení činnosti. Toto pojištění musí být v platnosti po celou dobu nájemního vztahu s tím, že porušením této povinnosti Nájemcem je Pronajímatel zproštěn odpovědnosti za případnou škodu vzniklou v přímé souvislosti s provozováním činnosti v/na Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat

plnění této povinnosti ze strany Nájemce, a za tím účelem se Nájemce zavazuje Pronajímateli na požádání předložit kopie pojistných smluv.

4. Nájemce Předmět nájmu užívá v den podpisu této smlouvy na základě předchozí nájemní smlouvy specifikované výše v této Smlouvě, z tohoto důvodu nebude sepisován nový předávací protokol a Předmět nájmu nebude znovu předáván.
5. Nájemce je oprávněn provádět změny Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami.
6. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na/v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v/na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobené na Předmětu nájmu zaměstnanci či zákazníky Nájemce se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují k užívání Předmětu nájmu, přičemž se tato povinnost přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce. Nájemce se zavazuje Pronajímateli vždy nahradit v plné výši veškerou škodu vzniklou v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozí věty.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má zajistit Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikne. Pokud se Pronajímatel o provedení oprav nepostará ani do 5 pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, má tento právo učinit tak na svůj náklad sám a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí Nájemce u Pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců od odstranění závad, kdy právo zanikne.
9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetích osob bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani formou společné činnosti v/na Předmětu nájmu. Porušení tohoto ustanovení se posuzuje jako závažné porušení Smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu Pronajímatele umisťovat na/v Předmětu nájmu nápisy, oznámení, reklamní tabule apod. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel již souhlasí s umístěním označení provozovny Nájemce v souladu se živnostenským zákonem.
11. Nájemce se zavazuje Pronajímatele písemně informovat o všech změnách týkajících se jeho právního statusu, jakož i o dalších změnách, které by měly vliv na podmínky Smlouvy. V této souvislosti je Nájemce povinen předložit Pronajímateli aktuální výpis z obchodního rejstříku.

VI.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu nebo závady, jimiž je výkon práv Nájemce ohrožen.

VII.

Nájemné a úhrada za služby, platební podmínky

1. Měsíční nájemné se sjednává ve výši 18.900,- Kč (slovy: osmnácttisícdevětset korun českých). Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné měsíčně, předem s tím, že Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy do 10. dne předchozího kalendářního měsíce a splatnost je do 25. dne téhož měsíce. Nájemné je bez DPH.

Níže uvedené movité věci, které nájemce užívá dle nájemní smlouvy ZSM-4-99/01-2014 účinné do 5.12.2021, ve znění jejích dodatků, se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli nejpozději do 6.12.2021, tyto movité věci tedy nejsou součástí nájmu dle této Smlouvy.

čárový kód	popis
A010004523	Elektrický vaříč GIGA SKCV80E
A010004524	Elektrická fritéza GIGA SKFIE
A010004525	Chladicí stůl pod snackovou linku Autom. změkčovač vody pro konvektomat
A020028341	Chladicí skříň Liebherr FKS 1800
A020028354	Pracovní stul pojízdný atyp JIVA
A020028488	
A020028501	Skladový regál čtyřpolic. atyp JIVA

2. První nájemné dle této Smlouvy (či jeho poměrná část) bude uhrazeno Nájemcem spolu s nájemným za následující kalendářní měsíc. Tzn. v prosinci 2021 bude uhrazeno jak nájemné za prosinec 2021 (či část tohoto měsíce), tak nájemné za leden 2022.
3. Platbu za služby a energie hradí Nájemce přímo dodavatelům, se kterými je povinen mít uzavřeny dodavatelské smlouvy.
4. Pro případ prodlení Nájemce se zaplacením jakékoli platby, k níž bude podle této Smlouvy, resp. v souvislosti s právním vztahem založeným touto Smlouvou povinen, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, přičemž právo Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.
5. Za den zaplacení kterékoli platby podle tohoto článku, včetně plateb sankčních se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.

6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně jednostranně valorizováno podle průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2021) vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zjištěné a oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude v takovém případě zvýšeno vždy o stejný procentní přírůstek, kterým byla vyjádřena průměrná roční míra inflace za předcházející kalendářní rok. O zvýšení Nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 1. dubna příslušného roku. Nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1. ledna. Pokud Pronajímatel doručí výše popsané písemné oznámení později, než stanoví tato Smlouva, zvýšení nájemného je účinné vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo oznámení doručeno Nájemci. Pokud Pronajímatel oznámení nedoručí Nájemci vůbec, Nájemce je povinen platit nájemné v dosavadní výši. Pokud je inflace za uplynulý kalendářní rok nulová nebo došlo k deflaci, výše nájemného se nemění.

VIII.

Doba trvání nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let od nabytí platnosti této Smlouvy.
2. Účinnost této smlouvy lze ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí nebo mimořádnou výpovědí bez výpovědní doby při závažném porušení smlouvy jedné ze smluvních stran. Pro všechny způsoby ukončení smlouvy je vyžadována písemná forma.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem jejího doručení druhé smluvní straně.
5. Tato smlouva může být ukončena i písemnou dohodou smluvních stran s uvedením data, ke kterému pozbývá tato smlouva účinnosti.
6. Pronajímatel může smlouvu ukončit v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), tedy výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud provozovatel neplní řádně a včas své povinnosti nebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 ZMČR. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

7. Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tak neučiní, bude Nájemci účtována smluvní pokuta ve výši 0,1 % z ceny měsíčního nájemného za každý den do doby úplného vyklizení Předmětu nájmu.

IX.

Salvatorní klauzule

1. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů, anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy. To samé platí pro případ smluvní mezery.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
3. Pokud v některých případech nebude možné zde uvedené řešení a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní Smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a Nájemce jeden stejnopis.
2. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je třeba činit písemnou formou, postupně číslovanými a oběma Smluvními stranami podepsanými dodatky.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 6.12.2021, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto Smlouvu řádně projednaly, seznámily se s jejím obsahem, že je sepsána a podepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne.....

Ve Fr. Lázních dne.....

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....
Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA

.....
Milan Němeček

