

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 0100520379

kteřou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

1. **Město Litomyšl**, IČ 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, 570 20 Litomyšl, zastoupené starostou města **Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M.**,
dále jako „pronajímatel“

a

2. **T&T - trade Holding s.r.o.**, IČ 02493233, se sídlem Mařákova 365, 570 01 Litomyšl, zastoupená jednatelem **Mikolou Tivodarem**
dále jako „nájemce“

na základě usnesení Rady města Litomyšle č. **809/21** ze dne 6. 10. 2021 a usnesení Rady města Litomyšle č. **1037/21** ze dne 15. 12. 2021 a usnesení Rady města Litomyšle č. **203/22** ze dne 9. 3. 2022, záměr pronájmu byl na úřední tabuli zveřejněn od 16. 9. 2021 do 5. 10. 2021.

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č. p. 402, který je součástí st. p. č. 79/1 zastavěná plocha a nádvoří (Smetanův dům) a p. p. č. 321/1 ostatní plocha v obci a katastrálním území Litomyšl, části obce Litomyšl – Město, zapsaných na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory restaurace Karlov ve shora uvedené nemovitosti spolu se všemi součástmi a příslušenstvím o celkové podlahové ploše 355,5 m², a to:

suterén: 172,9 m ²	- šatna personálu	6,4 m ²
	- sklad lihovin	12,2 m ²
	- příjem, sklad obalů	19,8 m ²
	- výtah na sudy	1,3 m ²
	- sklad odpadků	2,6 m ²
	- manipulační prostor	11,5 m ²
	- manipulační prostor	31,0 m ²
	- manipulační prostor	19,1 m ²
	- pivní sklep	10,2 m ²
	- strojovna	5,9 m ²
	- sklad	39,3 m ²
	- sklad	13,6 m ²
1. NP: 182,6 m ²	- salónek	40,8 m ²
	- kuchyně	33,4 m ²
	- restaurace	76,4 m ²
	- předsíň muži	6,6 m ²
	- bezbariérové WC	2,0 m ²

- pisoáry	6,3 m ²
- WC muži	1,1 m ²
- WC muži	1,1 m ²
- předsíň ženy	5,6 m ²
- WC ženy	1,1 m ²
- WC ženy	1,1 m ²
- předsíň personál	2,8 m ²
- WC personál	1,1 m ²
- úklid	3,2 m ²

3. Dále pronajímatel nájemci pronajímá část p. p. č. 321/1 ostatní plocha o výměře 325 m² v katastrálním území Litomyšl vyznačenou v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Předmětem pronájmu jsou rovněž movité věci – vybavení restaurace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.
5. Nájemci je stav pronajímaných prostor znám a potvrzuje, že neomezuje a neohrožuje jeho budoucí činnost a písemně potvrzuje, že tento prostor včetně vybavení přebírá bez závad ve stavu odpovídajícím době užívání.

II. Účel užívání

Nájem se sjednává za účelem provozování hostinské činnosti ve vysokém standardu odpovídajícím prostředí provozovny, a to po dokončení plánované rekonstrukce v rozsahu nejméně 5 dní v týdnu a minimálně 7 hodin denně, pokud nebude dohodnuto jinak nebo nebude provoz omezen vyšší mocí či pandemií a s ní souvisejících vládních opatření. Vysokým standardem je rozuměna vyšší úroveň poskytovaných služeb, které charakterizují zejména příjemné prostředí, kvalitní a dobře udržované vybavení, odpovídající úroveň obsluhy, pestrý výběr pokrmů, nápojů i další služby. Nájemce nesmí provozovat výherní ani zábavní automaty, striptýz nebo jiné erotické služby, ani jiné podobné aktivity.

Smluvní strany budou osvobozeny od své povinnosti splnit své závazky podle této smlouvy částečně nebo zcela, když a pokud neplnění takových povinností bude způsobeno okolnostmi vyšší moci či pandemií a s ní souvisejících vládních opatření. Smluvní strany souhlasí, že v období, během kterého je jedné ze Smluvních stran zabráněno plnit závazky dle této Smlouvy, nebo kdy dojde ke zpoždění v jejich plnění z důvodu nevyhnutelného opoždění zapříčiněného působením vyšší moci či pandemií a s ní souvisejících vládních opatření, nemá postižená Smluvní strana žádnou odpovědnost za takto způsobené škody.

III. Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli dohodnuté nájemné následovně:
 - a) ve výši **10.000,- Kč/měsíc bez DPH** v období od 1. 4. 2022 do 30. 4. 2022;
 - b) v období od 1. 5. 2022 a dále ve výši **420.000,- Kč/rok bez DPH**.
 K takto sjednanému nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši a nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.

2. Nájemné ve sjednané výši je platné za kalendářní rok, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Počínaje následujícím kalendářním rokem se obě smluvní strany dohodly na inflační doložce ve smyslu § 2248 občanského zákoníku tak, že nájemné bude každoročně upravováno o průměrný index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct měsíců předcházejícího roku (tzv. průměrná roční míra inflace, zveřejněná Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí.)
3. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od prvního kalendářního dne příslušného roku, a to pokud pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou po dobu nájmu snižováno.
4. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách, když výše každé měsíční splátky představuje v období od 1. 4. 2022 do 30. 4. 2022 částku ve výši 10.000,- Kč/měsíc a poté od 1. 5. 2022 částku ve výši 1/12 dohodnutého ročního nájemného. Nájemce se zavazuje hradit měsíční splátky nájemného dopředu, vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se měsíční splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele číslo **43-2061380237/0100** vedený u Komerční banky, a.s., expositura Litomyšl (s výjimkou dle odst. 7 tohoto článku této Smlouvy). Pronajímatel vždy za každý měsíc vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nejpozději však do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den příslušného kalendářního měsíce.**
5. Při nedodržení termínu splatnosti bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
6. Nad rámec ceny nájmu hradí nájemce veškeré náklady za energii, teplo, vodné a stočné a náklady na jiné služby spojené s užíváním předmětu nájmu a pozemku (mimo jiné odvoz odpadu). Nájemce se zavazuje tyto náklady hradit přímo poskytovatelům těchto služeb na základě samostatně uzavřených smluv o poskytování těchto služeb. Spotřeba vody bude provozovatelem objektu Smetanova domu (příspěvkovou organizací zřízenou pronajímatelem) přefakturována dle stavu podružného měřidla nájemci. Na základě získaných údajů o spotřebě mohou být stanoveny zálohy na další období. Prodlení s hrazením nákladů spojených s užíváním nebytových prostor se považuje za hrubé porušení smlouvy.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy (rekonstrukci) uvedené v *Příloze č. 3*, která je nedílnou součástí této Smlouvy, které byly předem schváleny Pronajímatelem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že prokazatelně vynaložené náklady Nájemce na stavební úpravy nebytových prostor až do maximální výše 1.792.851,- Kč bez DPH budou započítány oproti pohledávce Pronajímatele na sjednané nájemné, a to na základě dílčích faktur vystavených Nájemcem za již prokazatelně vynaložené náklady. Po zápočtu veškerých nákladů na stavební úpravy (vždy však do max. výše 1.792.851 bez DPH) je Nájemce povinen hradit nájemné dle podmínek sjednaných v odst. 1 tohoto článku této Smlouvy.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel je povinen prostřednictvím Nájemce nebo třetí osoby na náklady Pronajímatele stavební úpravy (rekonstrukci)

nebytových prostor uvedené v *Příloze č. 4*, která je nedílnou součástí této Smlouvy předpokládané výši 1,557.587,- Kč bez DPH.

IV. Doba trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že po dobu, kdy budou prokazatelně vynaložené náklady Nájemce na stavební úpravy nebytových prostor (viz. čl. III., odst. 7 této Smlouvy) započítávány oproti pohledávce Pronajímatele na sjednané nájemné, nemá pronajímatel po tuto dobu právo tuto smlouvu vypovědět, vyjma hrubého porušení smlouvy.
3. Nájem lze ukončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou (s výjimkou dle odst. 2 tohoto článku této Smlouvy). Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví smlouvy.
4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn okamžitě nájemní smlouvu vypovědět, a to písemným sdělením na adresu nájemce, stanovenou v záhlaví této smlouvy. V takovém případě je Nájemce povinen do 14 dnů od doručení výpovědi uhradit pronajímateli veškeré finanční závazky plynoucí z dosavadního užívání. Za hrubé porušení smlouvy se zejména považuje prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jeho části v délce trvání převyšující 1 kalendářní měsíc, užívání nebytových prostor, vybavení a pozemku v rozporu s účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy nebo porušení jiné povinnosti dané nájemci touto smlouvou.
5. Po dobu trvání nájemního vztahu budou v nebytových prostorech deponovány pronajaté movité věci ve vlastnictví pronajímatele dle přílohy č. 2., přičemž soupis těchto movitých věcí bude ke dni vzniku, ke konci každého kalendářního roku a ke dni ukončení nájemního vztahu odsouhlasen nájemcem a pronajímatelem ve zvláštním protokolu. V případě, že některá z pronajatých movitých věcí bude poškozená, neopravitelná nebo budou náklady na opravu neefektivní vůči ceně movité věci, podá nájemce pronajímateli návrh na vyřazení věci z užívání, a to bude provedeno až po provedení místního šetření likvidační komisí pronajímatele.
6. V případě ukončení této smlouvy před tím, než veškeré náklady Nájemce na provedené stavební úpravy budou na základě dílčích faktur započítány oproti pohledávce Pronajímatele na sjednané nájemné (viz. čl. III., odst. 7 této Smlouvy), je pronajímatel povinen uhradit nájemci rozdíl mezi prokazatelně vynaloženými náklady na provedené stavební úpravy a částkou, která již bude ke dni ukončení smlouvy celkem započítaná oproti pohledávce pronajímatele na sjednané nájemné. Tato částka je splatná ve lhůtě 3 měsíce ode dne ukončení nájmu.

V. Zvláštní ujednání

1. Po dobu trvání nájemního vztahu odpovídá nájemce za škodu způsobenou poškozením pronajatých nebytových prostor a movitých věcí nájemcem, zaměstnanci nájemce či třetími osobami, kterým umožní používání pronajatých věcí a prostor v rámci své činnosti.

2. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu odevzdá pronajímateli zrekonstruované prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. Nájemce rovněž na vlastní náklady odstraní svoje zařízení zde umístěná. Budou-li prostory ke dni skončení nájmu vykazovat závady nad tento stanovený rámec, není pronajímatel povinen nebytové prostory převzít a nájemce je povinen hradit pronajímateli náhradu ve výši 20.000 Kč za každý započatý měsíc až do doby, než budou zjištěné závady odstraněny.
3. Nájemce je povinen za trvání nájmu hradit náklady spojené s obvyklou údržbou pronajatých prostor a movitých věcí a jejich opravami v případě, že jednotlivá oprava nepřekročí částku 15.000,- Kč bez DPH. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují sjednanou výši jednotlivých oprav a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory včetně vybavení pouze k účelům, pro které byly pronajaty.
5. Nájemce se zavazuje používat pro název restaurace pouze a výhradně název Na Karlově.
6. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen v rozsahu stanoveném vždy po vzájemné dohodě zúčastněných stran poskytovat občerstvení při všech kulturních a společenských akcích pořádaných provozovatelem Smetanova domu a konaných v prostorách Smetanova domu a/nebo na pozemku přilehlém k Smetanovu domu (Letní scéna). Provozovatel Smetanova domu bude nájemce o jednotlivých akcích s potřebou poskytování občerstvení informovat vždy s předstihem alespoň 30 dní před konanou akcí. Bude-li nájemce o akci informován později, je oprávněn poskytnutí občerstvení odmítnout. Za účelem poskytování občerstvení při akcích ve Smetanově domě budou nájemci poskytnuty po dobu trvání jednotlivých akcí prostory baru za malým sálem Smetanova domu, vždy po předchozí dohodě s provozovatelem Smetanova domu. Za den sdělení dle tohoto odstavce se považuje den odeslání doporučeného dopisu s tímto sdělením na adresu nájemce, uvedenou v této smlouvě, popř. po uzavření této smlouvy písemně sdělenou nájemcem pronajímateli, neurčí-li si strany jinou formu komunikace.
7. Nájemce je oprávněn poskytovat občerstvení při akcích konaných v prostorách Smetanova domu a/nebo na pozemku přilehlém k Smetanovu domu (Letní scéna) pořádaných třetími osobami, pokud se tak nájemce s třetí osobou dohodne. Za účelem poskytování občerstvení při akcích ve Smetanově domě budou nájemci poskytnuty po dobu trvání jednotlivých akcí prostory baru za malým sálem Smetanova domu, vždy po předchozí dohodě s provozovatelem Smetanova domu. Nájemce bere na vědomí, že pokud se nedohodne na poskytování občerstvení s touto třetí osobou, je třetí osoba oprávněna si zajistit vlastního poskytovatele občerstvení v prostorách Smetanova domu a/nebo na pozemku přilehlém k Smetanovu domu. Třetí osobou je rozuměna osoba, která uzavřela s provozovatelem Smetanova domu smlouvu o nájmu Smetanova domu a/nebo pozemku přilehlého k Smetanovu domu.
8. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně-technické dispozice, provádět v najatých prostorech žádné stavební úpravy, rekonstrukce či modernizace ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání.
9. Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu pronajaté nebytové prostory nebo jejich část třetí osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě

krátkodobého podnájmu (trvající maximálně tři po sobě jdoucí kalendářní dny) je nájemce oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce je povinen udržovat shora uvedené prostory a jejich příslušenství v čistotě.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do prostor, tvořících předmět nájmu, za účelem kontroly jejich stavu a podmínek této smlouvy.
12. Škody způsobené neplněním smluvních povinností ze strany nájemce, hradí v plném rozsahu nájemce.
13. Pronajímatel je povinen pojistit budovu.
14. Nájemce se zavazuje při užívání pronajatých nebytových prostor dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu.
15. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrického vedení a elektrických zařízení, plynových zařízení a spotřebičů a vzduchotechniky. Vše v souladu s platnými předpisy a normami. Kopie revizních správ se nájemce zavazuje předat pronajímateli vždy do 30 dnů po jejich vyhotovení. Revize hasicích přístrojů a zařízení bude provádět provozovatel Smetanova domu.
16. Nájemce převezme pronajímané nebytové prostory, pozemek a vybavení dle této smlouvy a dále klíče k datu účinnosti této nájemní smlouvy. O převzetí bude vyhotoven předávací protokol.
17. V období od 1. 4. 2022 do 30. 4. 2022 nájemce zajistí občerstvení na akcích ve Smetanově domě bez zázemí restaurace, kdy bude probíhat její oprava a příprava na zahájení provozu nejpozději od 1. 5. 2022. Nájemce předloží návrh na opravu a vybavení pronajatých prostor k odsouhlasení pronajímateli a poté je po dohodě a schválení provede tak, aby nejpozději od 1. 5. 2022 byl zahájen provoz restaurace. V případě nedodržení uvedeného termínu se nejedná ze strany Nájemce o hrubé porušení této Smlouvy.

VI.

Dohoda o společném užívání

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vstupní chodba a toalety, nacházející se v zadní části vstupní chodby, budou ve společném užívání pronajímatele a nájemce. Pronajímatel je oprávněn veřejně a viditelně označit cestu k toaletám tak, že návštěvníkům přilehlého dětského hřiště v ulici Vodní Valy i kolemjdoucím návštěvníkům města Litomyšl bude zřejmé, že je mohou využít jako tzv. „veřejné wc“. V jiném místě k takovému označení pronajímatel není oprávněn. Nájemce je povinen umožnit volný přístup do předmětu užívání návštěvníkům dětského hřiště v ulici Vodní Valy i dalším návštěvníkům města Litomyšl, a to vždy po celou dobu provozní doby Restaurace Karlov. Nájemce je oprávněn neumožnit přístup návštěvníkům, kteří by svým chováním, hlukem, zápachem či jiným způsobem nad míru přiměřenou rušili či dokonce omezovali chod restaurace (zejm. návštěvníci pod vlivem alkoholu, drog či jiných návykových látek).

2. Pronajímatel je oprávněn užívat toalety pouze k uvedenému účelu. Nájemce je povinen udržovat předmět užívání ve stavu schopném k řádnému užívání, tzn. zajišťovat čistotu a vhodné hygienické podmínky, dále doplňovat toaletní papír, mýdlo a další pomůcky k zajištění přiměřené hygieny návštěvníků.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel nebude za užívání toalet povinen nájemci platit žádné úhrady.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, nájem bude zahájen dnem **1. 4. 2022.**
2. Obligační účinky této smlouvy nastávají dnem uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, 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), včetně důsledků porušení této povinnosti. Povinnost uveřejnit Smlouvu v registru smluv MV ČR náleží Městu Litomyšl.
3. Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž obě smluvní strany obdrží po jednom.

Přílohy:

- *č. 1 vyznačení pronajaté části pozemku s terasou*
- *č. 2 vybavení pronajatých nebytových prostor*
- *č. 3 seznam stavebních úprav Nájemce*
- *č. 4 seznam stavebních úprav Pronajímatele*

V Litomyšli, dne 30. 3. 2022.

.....
Mgr. Daniel Brýdl, LL.M
starosta, Město Litomyšl

.....
Mikola Tivodar
jednatel, T&T - trade Holding s.r.o.