**SMLOUVA č. 843/100/18005**

**O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Znojma 130/2018,   
bod č. 6620 ze dne 5. 3. 2018, usnesení Rady města Znojma č. 155/2018, bod č. 7762,   
ze dne 24. 9. 2018 a v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku,  
v platném znění, uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

**Město Znojmo,**

IČ: 00293881, DIČ CZ00293881,

sídlo: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo,

zastoupené v souladu s její Zřizovací listinou

**Správou nemovitostí města Znojma, příspěvkovou organizací,**

organizací založenou usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b,   
ze dne 19. 11. 1991

IČ: 008 39 060

sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

ředitel organizace: Bc. Marek Vodák

jako  *„pronajímatel“*

a

**Ing. Petr Irmann,**

IČ: 628 45 004

sídlo: Bolzanova 1895/60, 669 02 Znojmo

jako „*nájemce č. 1“*

a

**GATO production s.r.o.**

IČ: 293 69 801

sídlo: Bolzanova 1895/60, 669 02 Znojmo

jednatel: Mgr. Ilona Irmannová

jako *„nájemce č. 2“*

nájemce č. 1 a nájemce č. 2 společně dále jako *„nájemci“*

společně dále jako *„smluvní strany“*

**uzavřeli tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

**Čl. I.**

1. Pronajímatel prohlašuje, že město Znojmo je výlučným vlastníkem budovy, která se nachází na ulici Dvořákova č. or. 14, č. popisné 1535, stavby občanského vybavení, stojící  
   na pozemku parc. čísle 2695/12, 2695/14, 2695/4, 2695/2, kat. území Znojmo-město.
2. Prostor sloužící podnikání č. 843/100, který je předmětem nájmu této smlouvy (dále jen předmět nájmu) se nachází v 1. patře budovy, jeho výměra činí 351,80 m2  a sestává z:
3. restaurace včetně baru  - 145,5 m2;
4. kuchyň - 25,1 m2;
5. WC zaměstnanci - 1,59 m2;
6. sklad + chodba - 7 m2;
7. WC muži - 4,95 m2;
8. WC ženy - 6,19 m2;
9. výlevka - 1,0 m2;
10. chodba - 4,87 m2;
11. venkovní sklad - 5,6 m2;
12. venkovní terasa z boku - 40,0 m2;
13. venkovní terasa před restaurací - 65,0 m2;
14. zahrádka s grilem 40,0 m2;
15. venkovní chladící zařízení - 5,0 m2.

1. Pronajímatel a nájemce č. 1 uzavřeli dne 30. 5. 2018 v souladu s usnesením Rady města Znojma č. 138/2018, bod č. 6935 ze dne 14. 5. 2018 smlouvu o smlouvě budoucí nájemní předmětu nájmu, záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 6. 2. 2018 do 21. 2. 2018.
2. Dohodou o přistoupení dalšího nájemce do smlouvy o smlouvě budoucí nájemní  
   z 30. 5. 2018, ze dne 25. 9. 2018 přistoupil, v souladu s usnesením Rady města Znojma  
   č. 155/2018, bod č. 7762, ze dne 24. 9. 2018, do smlouvy nájemce č. 2. Záměr přistoupení  
   do smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo  
   od 28. 8. 2018 do 13. 9. 2018.
3. Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemcům do nájmu předmět nájmu – prostor sloužící podnikání uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy. Nájemci prohlašují, že jim je stav předmětu nájmu dobře znám a tento je v pořádku, tj. ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu vyjádřeném v čl. II. této smlouvy a v tomto stavu jej přijímají do nájmu dle podmínek této smlouvy.

**Čl. II.**

1. Účelem nájmu je provozování restaurace.

1. Nájemci jsou oprávněni předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu uvedeným  
   v čl. II. odst. 1.Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu  
   a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli. Souhlasu pronajímatele s takovou změnou je třeba pouze v případě, že se bude jednat o obor nijak nesouvisející  
   s předpokládaným účelem využití předmětu nájmu.

**Čl. III.**

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemní vztah k předmětu nájmu založený na základě této smlouvy, je uzavřen na dobu neurčitou.
2. Nájem touto smlouvou založený je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni vypovědět tuto nájemní smlouvu v době trvání nájmu, dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to i bez udání důvodu, s výpovědní dobou   
   6 měsíců.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvy v době nájmu stanovené v čl. III. odst. 1 této smlouvy z těchto důvodů, přičemž v takovémto případě je výpovědní doba 3 měsíce:
5. nájemci jsou v prodlení s úhradou nájemného či jeho části více jak 30 dní po jeho splatnosti;
6. nájemci užívají předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele dle čl. II. odst. 2 k jinému účelu, než jaký je sjednán v čl. II. odst. 1 této smlouvy;
7. nájemci provedli v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Výpovědní doba začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**Čl. IV.**

1. Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši **372.000,- Kč/ročně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **měsíčních platbách ve výši 31.000,- Kč**.

Nájemci se zavazují hradit zálohy za služby a další plnění související s nájmem prostoru sloužícího podnikání (dále jen zálohy za služby) ve výši:

el.energie 144.000,- Kč/rok 12.000,- Kč/měsíčně

vodné a stočné 24.000,- Kč/rok 2.000,- Kč/měsíčně

teplo 72.000,- Kč/rok 6.000,- Kč/měsíčně

-------------------------------------------------------------------------------------------

celkem **240.000,-Kč/rok 20.000,-Kč/měsíčně**

**Úhrada nájmu včetně záloh na služby činí celkem částku ve výši 612.000,- Kč ročně,  
tj. částku ve výši 51.000,- Kč měsíčně.**

1. Zálohy za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci nejpozději do 3 měsíců poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb. Vzniklé přeplatky  
   a nedoplatky vyplývající z vyúčtování jsou si smluvní strany povinny vypořádat nejpozději do 3 měsíců od vyúčtování.
2. Sjednané měsíční nájemné dle odst. 1 spolu se zálohami na služby dle odst. 2 je splatné vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí, na účet pronajímatele vedený  
   u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pobočka xxxxx, číslo účtu **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, variabilní  
   symbol **843100**.
3. V den podpisu nájemní smlouvy složí nájemci na účet pronajímatele **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pobočka xxxxx, odstavci peněžní prostředky - jistotu  
   - k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen "jistota") ve výši jednonásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele či závazků nájemci písemně uznaných, které vzniknou vůči nájemcům z titulu poškození pronajatého předmětu nájmu, zařízení nebo společných prostor a společného zařízení, včetně pravomocně přiznaných nebo nájemci uznaných závazků vzniklých z titulu nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
4. V případě čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům nájemci doplní peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemcům písemné sdělení o čerpání kauce.
5. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemcům složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět vyklidil a předal zpět pronajímateli.
6. Neurčí-li nájemci v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění  
   na nejdříve splatnou jistinu. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a až následně na náklady spojené s uplatněním pohledávky.
7. Nájemné může být každoročně zvyšováno rozhodnutím pronajímatele (Rady města Znojma) o koeficient inflace oficiálně sdělený ČSÚ.

**Čl. V.**

1. Pronajímatel je povinen:
2. umožnit nájemcům plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu (umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor);
3. po dobu trvání pronájmu neužívat předmět nájmu a nerušit v jeho užívání nájemce.
4. Nájemci jsou povinni:
5. hradit řádně a včas nájemné a další platby dle této smlouvy;
6. užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a to v rozsahu a k účelu dle této smlouvy,  
   a to po celou dobu nájemního vztahu;
7. pojistit prostory sloužící podnikání v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností za škody s užíváním prostor.
8. zajistit na své náklady běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí, provádět revize elektrického vedení a rozvodů, hasičských přístrojů apod.;
9. nést na svůj náklad drobné opravy předaných prostor sloužících podnikání, a to až do výše 10.000,- Kč pro jednotlivý případ.
10. umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za doprovodu nájemce (nebo jím pověřené osoby) – na základě předchozího oznámení nejpozději tři pracovní dny předem;
11. neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav; při porušení této povinnosti odpovídají nájemci za vzniklou škodu;
12. snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
13. provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po dohodě s pronajímatelem - tyto změny musí pronajímatel písemně schválit a po skončení nájmu zůstanou součástí nemovitosti pronajímatele;
14. umožnit pronajímateli přístup přes zahrádku do prostor kotelny;
15. zajišťovat údržbu okrasné zeleně na venkovní zahrádce.
16. Předmět nájmu je částečně vybaven zařizovacími předměty, o které jsou nájemci povinni pečovat s péčí řádného hospodáře:
17. kuchyně - convotherm, elektrický kráječ, robot, nerezové gastro vybavení kuchyně;
18. restaurace - 38 křesel, 24 stolů, 4 barové židle, 23 ks monitorů, 1 ks TV;
19. venkovní zahrádka - gril, dřevěný stůl se 6 židlemi.
20. Nájemci nejsou oprávněni dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu. Podnájem  
    je přípustný pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
21. Za dluhy ručí nájemci společně a nerozdílně, případný dluh je pronajímatel oprávněn požadovat po kterémkoliv z nájemců.
22. Po skončení nájmu bude předmět nájmu vč. zařizovacích předmětů předán zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemci (či i jen jeden z nich) jsou povinni předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den uplynutí smluvené doby nájmu. Pokud nájemci ve výše uvedené lhůtě předmět nájmu nevyklidí a nevyklidí ho ani v dodatečné lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit s tím, že se má za to, že věci v předmětu nájmu k tomuto datu se nacházející jsou určeny k likvidaci. K tomu dávají nájemci pronajímateli tímto výslovný souhlas a zmocnění.

**Čl. VI.**

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že každá ze smluvních stran obdrží  
   po jednom výtisku.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísni   
   za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**Ve Znojmě, dne Ve Znojmě, dne**

**---------------------------------- ----------------------------------**

pronajímatel nájemce č. 1

Bc. Marek Vodák Ing. Petr Irmann

Správa nemovitostí města Znojma,

příspěvková organizace

**----------------------------------**

nájemce č. 2

Mgr. Ilona Irmannová

GATO production s.r.o.