

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

1. **Město Žďár nad Sázavou**, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČO 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. **OM – gastro s.r.o.**, se sídlem Srázná 4837/19, 586 01 Jihlava, IČO 11993413, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 125710, zastoupená jednatelem společnosti panem Michalem Moravou,
adresa pro doručování písemností: [REDAKCE]
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřely dnešního dne tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 294, č.or. 24 na ulici nám. Republiky ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 1 zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci Žďár nad Sázavou, část obce Žďár nad Sázavou 1, katastrální území Město Žďár, zapsané na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedené pro obec Žďár nad Sázavou a katastrální území Město Žďár u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

Část nebytových prostor, nacházejících se v 1. podzemním podlaží o ploše 218,28 m² a část nebytových prostor nacházející se v 1. nadzemním podlaží o ploše 53 m², které jsou uvedeny v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy (dále jen pronajaté prostory), pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování indické a nepálské restaurace. Dále je možné využít i část pozemku p.č. 214/1 katastrální území Město Žďár, k provozování letní zahrádky.

Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách sloužících podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory o celkové výměře 271,28 m².

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.10.2022 a je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

IV. Nájemné

1. Úhrada za nájem pronajatých prostor je stanovena v celkové výši 48 000 Kč ročně bez DPH.
2. Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE], v měsíčních splátkách se splatností do 15. dne příslušného měsíce, částku 4 000 Kč bez DPH.
3. Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků náklady za služby a to:
 - vodné a stočné dle podružného vodoměru
 - srážkové vody ve výši 20% z fakturované částky na celou budovu
 - teplo – dle podružného měřiče tepla č. 70370667 umístěného ve výměňkové stanici v budově staré radnice, a to měsíčně
 - spotřeba plynu - dle vlastního plynoměru č. 0013459076-169-22-22 umístěného v přístavku vedle kuchyně (smlouva mezi nájemcem a plynárnou)
 - spotřeba elektrické energie - dle vlastního elektroměru č. 60016446-2013 umístěného na chodbě za kuchyní u dveří ven (smlouva mezi nájemcem a energetickou společností).

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

4. Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další provozní náklady za služby, které jsou s užíváním pronajatých prostor spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

5. Nájemné za pronajaté prostory se stanovuje s platností od 1.7. do 30.6. následujícího roku dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koefficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) dále jen míra inflace, stanoví ČSÚ pro příslušný rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku formou doporučeného dopisu, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Doplatky nebo přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování na účet pronajímatele, popř. nájemce.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn, telefon apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebrány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce oděbírát z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinností stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

V. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- l) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- m) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny,
- n) zabezpečit důstojný provoz restaurace s ohledem na skutečnost, že pronajaté prostory se nachází v objektu staré radnice, tj. v reprezentativním objektu města. Nájemce se zavazuje zabezpečit provoz restaurace tak, aby důstojnost provozu objektu nebyla narušena.

VI. Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v tří měsíční výpovědní lhůtě, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i písemnou dohodou smluvních stran.

Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka dodávaná do datové schránky, popřípadě do vlastních rukou adresáta na doručovací adresu v této smlouvě nebo později písemně uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana nebyla zastižena a obesaná strana si zásilku nevyzvedne do 10 den od uložení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta.

Písemné vyhotovení výpovědi nájmu lze též doručit osobně.

Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit i dohodou smluvních stran.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

VII. Sankce za porušení závazků nájemce

1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána do datové schránky, na adresu místa podnikání smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena a to 10 den po předání do datové schránky nebo třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení.
2. 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 za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.

5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

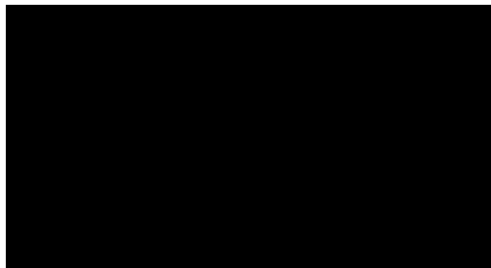
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů městem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a za podmínek vyplývajících z příslušných správních předpisů zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě městem (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a projednání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. v souladu s právními předpisy ČR a EU. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony.

7. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 30.8.2022 do 14.9.2022. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 26.09.2022 usnesením č.j. 1243/2022/OP/RM.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.

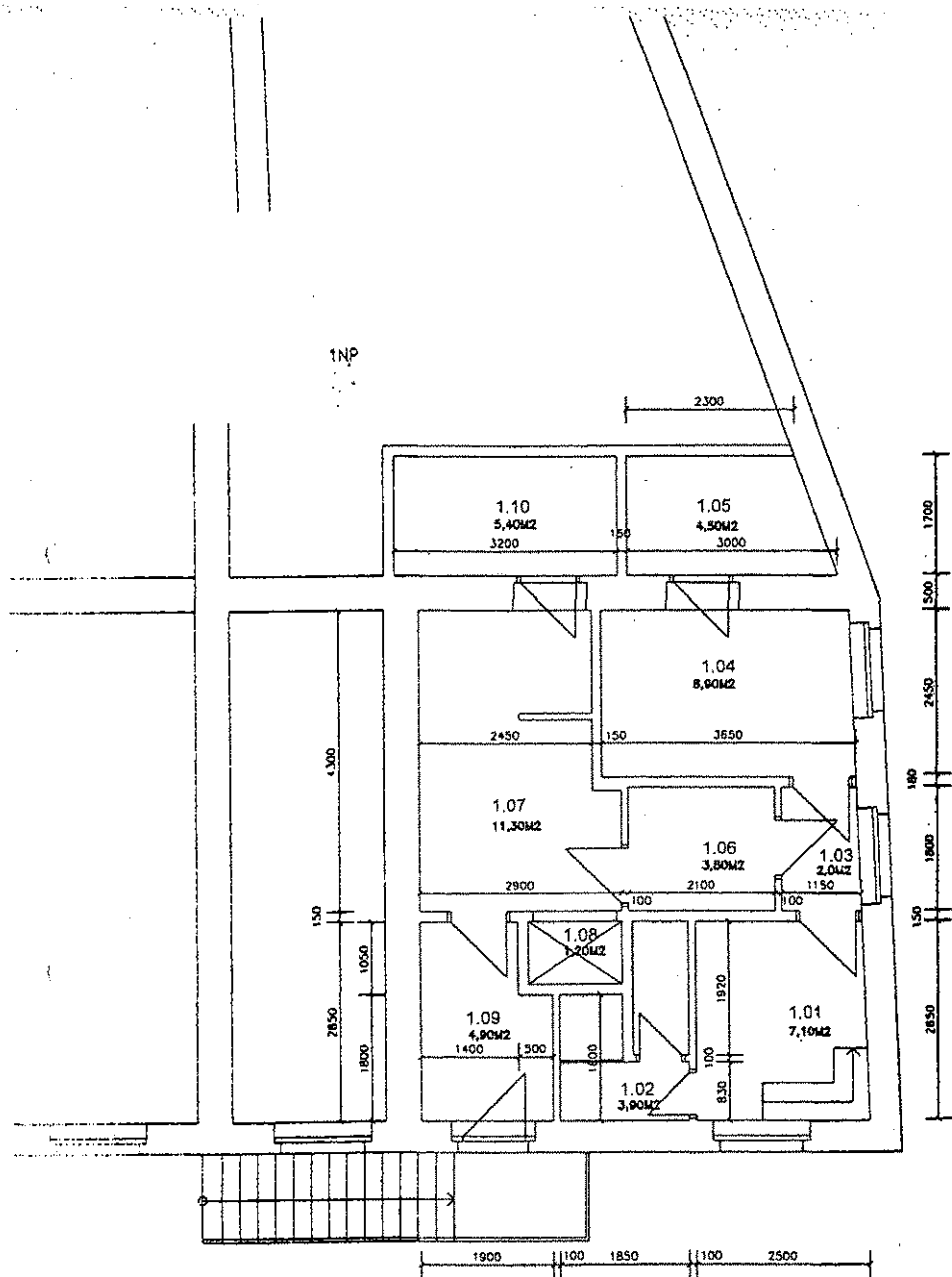
Ve Žďáře nad Sázavou dne 29. 09. 2022



Pronajímatel
město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos ACCA
starosta města



Nájemce
OM – gastro s.r.o.
Michal Morava



Legenda místností- 1NP:

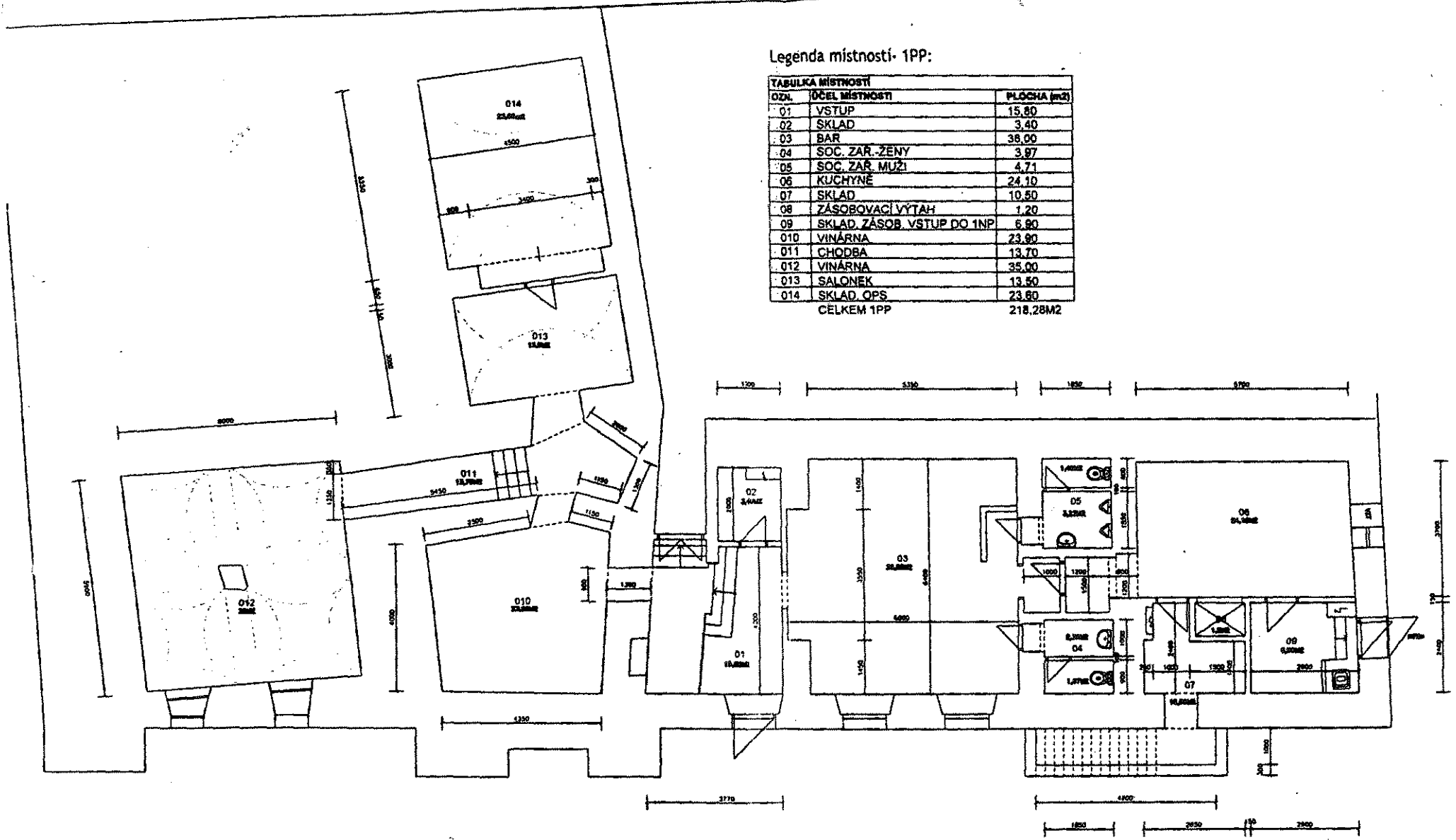
TABULKA MÍSTNOSTÍ		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01	CHODBA SCHODY Z 1PP	7,10
1.02	SOC. ZAŘ. - ZAMĚSTNANCI	3,90
1.03	CHODBA	2,00
1.04	ŠATNA	8,90
1.05	SKLAD	4,50
1.06	CHODBA	3,80
1.07	SKLAD	11,30
1.08	ZÁSOBOVACÍ VÝTAH	1,20
1.09	VSTUP	4,90
1.10	SKLAD	5,40

CELKEM 1NP 53,00M²

"Stará radnice"
nám. Republiky č.p.294, č.or.24, Žďár nad Sázavou

Legenda místnosti- 1PP:

TABULKA MÍSTNOSTI		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLŮCHA (m ²)
01	VSTUP	15,80
02	SKLAD	3,40
03	BAR	38,00
04	SOC. ZÁR. ŽENY	3,97
05	SOC. ZÁR. MUŽI	4,71
06	KUCHYNE	24,10
07	SKLAD	10,50
08	ZÁSOBVACÍ VÝTAH	1,20
09	SKLAD ZÁSOB. VSTUP DO 1NP	6,80
010	VINÁRNA	23,80
011	CHODBA	13,70
012	VINÁRNA	35,00
013	SALONEK	13,50
014	SKLAD OPS	23,80
CELKEM 1PP		218,28M ²



"Stará radnice"
 nám. Republiky č.p.294, č.or.24, Žďár nad Sázavou

"Stará radnice"

Nám. Republiky č.p.294 č.or.24, Žďár nad Sázavou

Legenda místností- 1PP:

TABULKA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)
01	VSTUP	15,80
02	SKLAD	3,40
03	BAR	38,00
04	SOC. ZAŘ.-ŽENY	3,97
05	SOC. ZAŘ. MUŽI	4,71
06	KUCHYNĚ	24,10
07	SKLAD	10,50
08	ZÁSOBOVACÍ VÝTAH	1,20
09	SKLAD, ZÁSOB. VSTUP DO 1NP	6,90
010	VINÁRNA	23,90
011	CHODBA	13,70
012	VINÁRNA	35,00
013	SALONEK	13,50
014	SKLAD, OPS	23,60
CELKEM 1PP		218,28M2

Legenda místností- 1NP:

TABULKA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)
1.01	CHODBA, SCHODY Z 1PP	7,10
1.02	SOC. ZAŘ.-ZAMĚSTNANCI	3,90
1.03	CHODBA	2,00
1.04	ŠATNA	8,90
1.05	SKLAD	4,50
1.06	CHODBA	3,80
1.07	SKLAD	11,30
1.08	ZÁSOBOVACÍ VÝTAH	1,20
1.09	VSTUP	4,90
1.10	SKLAD	5,40
CELKEM 1NP		53,00M2

SOUČET CELKEM 271,28M2

244,24m²