

Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ: 00253316, jednající starostou Ing. Miroslavem Machem
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

Jan Březina, podnikající pod označením Jan Březina, s místem podnikání ***, 346 01 Horšovský Týn - ***, IČ 45381143
na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu

v souladu s ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
 - budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti na stavební parcele č. st. 384,
 - budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti na stavební parcele č. st. 383,
 - stavební parcely č. st. 384, zastavěná plocha a nádvoří,
 - stavební parcely č. st. 383, zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku - pozemkové parcely č. 12/3, ostatní plocha.
2. Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy budovy i pozemky, jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice na LV č. 289 pro k.ú. a obec Babylon.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy, tj. budovu bez č.p. / č.e. na stavební parcele č. 384, budovu bez č.p. / č.e. na stavební parcele č. st. 383, stavební parcelu č. st. 384, stavební parcelu č. st. 383 a část pozemkové parcely č. 12/3 vymezenou situačním plánkem (dále jen "předmět nájmu") za účelem provozování občerstvení a ubytování a umístění zařízení pro poskytování služeb souvisejících s provozem občerstvení (předzahrádka).
2. Předmět nájmu je zakreslen na situačním plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
4. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši 30.375,- Kč/rok + DPH, tj. celkem 36.450,- Kč/rok.
2. Nájemné na rok 2011 se sjednává ve výši 22.781,- Kč a bylo nájemcem uhrazeno před uzavřením této smlouvy.

Rozpis nájemného v roce 2011:

roční nájemné	18.984,-- Kč
roční DPH 20 %	3.797,-- Kč
<u>nájemné celkem</u>	<u>22.781,-- Kč</u>

Nájemné z pronájmu nebytového prostoru je pro pronajímatele výnos a taktéž je o něm účtováno. Po přijaté platbě bude odváděno DPH v základní sazbě dle platného zákona.

3. Roční nájemné je počínaje rokem 2012 splatné ve dvou splátkách ve stejné výši a to vždy do 15. ledna a 15. května toho kterého roku na účet pronajímatele u ČSOB a.s., pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, variabilní symbol 9085001056.
4. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, vody a odvádění odpadních vod nejsou v nájemném obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem. Dodávky vody a odvádění odpadních vod je nájemce povinen sjednat s uživatelem "stravovacího centra" u areálu koupaliště, kterému je také povinen hradit vodné a stočné dle skutečné spotřeby zjištěné z podružného vodoměru umístěného v budově bez č.p. / č.e. na pozemku parc.č.st. 384. Pokud nebude "stravovací centrum" užíváno, je nájemce povinen sjednat dodávky vody a odvádění odpadních vod s Plaveckým bazénem a ubytovnou Domažlice, příspěvkovou organizací, Palackého 230, Domažlice.
5. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2012) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1.1. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku, přičemž částka odpovídající zvýšení nájemného o inflaci je splatná samostatně vždy do 30.4. daného kalendářního roku.
6. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně, nejméně ve výši 50,- Kč za každý započatý týden prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené prodloužením nájmu sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
7. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného delšího 2 měsíců je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
8. Nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele č. 199231585/0300, vedený u ČSOB, a.s., pobočka Domažlice, VS 9084001056, částku ve výši 20.000,- Kč jakožto kauci. Tuto kauci je pronajímatel povinen vrátit nájemci v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy v případě, že ke dni ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel evidovat žádné pohledávky za nájemcem vzniklé z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě, že pronajímatel bude ke dni ukončení nájemního vztahu evidovat za nájemcem jakékoli pohledávky uvedené v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy, je

oprávněn použít odpovídající část kauce k jejich úhradě, část kauce vzniklou odečtením výše pohledávky od plné výše kauce je pak pronajímatel povinen vrátit nájemci do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. Dále je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném ani pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provozní revize předmětu nájmu včetně veškerého vybavení, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
4. Nájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s nimi vznikne a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli jednotlivá oprava dle § 5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou v jednotlivém případě 5.000,-- Kč.
6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu udržovat.
7. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci. Nájemce se dále zavazuje udržovat pořádek a čistou v okolí předmětu nájmu.
8. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení nájemcových povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů. V případě, že pronajímatel zjistí, že užíváním předmětu nájmu nájemcem nebo v důsledku porušení povinností nájemce mu vzniká škoda nebo hrozí značná škoda, je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
9. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy předmětu nájmu výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti vyhrazuje si pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
10. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, a nájemce pronajímatele ke všem úkonům souvisejícím s vyklizením neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek

pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy.

11. Pro případ porušení povinností nájemce plynoucích mu z této smlouvy nebo z právních předpisů s výhradou povinnosti platit řádně a včas nájemné sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 5.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
12. Nájemce se zavazuje dodržet účel nájmu, tzn. že v budově bude provozovat pouze občerstvení s převažujícím sortimentem káva - zmrzlina, nikoliv např. provoz hracích automatů, diskotéky apod. a zavazuje se dodržovat zásady pokojného sousedského soužití. Reprodukovaná hudba nesmí rušit okolí ani návštěvníky na pláži u koupaliště a do 22.00 hod. musí být její produkce ukončena. Otevírací doba prodejního kiosku musí být minimálně po dobu otevírací doby koupaliště. Pokud nájemce nedodrží ujednání tohoto odstavce, a v tomto nedodržování bude pokračovat i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. Předání předmětu nájmu nájemci zajistí do 5 dnů od podpisu této smlouvy, o předání předmětu nájmu bude vyhotoven zápis a podepsán zástupci obou stran.
2. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, zjistí-li, že nájemce užívá i přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo bude-li pronajímatel potřebovat předmět nájmu pro plnění svých úkolů, nebo trpí-li užívání předmětu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.

VI.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

VII.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Nájemní smlouvu je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu a to ke dni 15.6. běžného roku. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají ve smyslu ust. § 48 odst. 2 občanského zákoníku, že v případě odstoupení pronajímatele od této smlouvy se tato smlouva a vztah jí založený ruší s účinností ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany sjednávají, že dnem předcházejícím dni nabytí účinnosti této smlouvy zaniká na základě jejich dohody účinnost nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem

dne 25.5.2010, jejímž předmětem nájmu je budova bez čísla popisného nebo evidenčního na stavební parcele č. 384 a část pozemkové parcely č. 12/5 o výměře 40 m² vše k.ú. Babylon.

3. Smluvní strany dále sjednávají, že kauce, kterou nájemce složil v souladu s ust. čl. VI nájemní smlouvy z 25.5.2010 nebude vrácena nájemci, nýbrž bude použita jako úhrada části kauce dle čl. III. odst. 8. této smlouvy s tím, že zbývající část kauce bude uhrazena dle výše uvedeného ustanovení čl. III odst. 8.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
7. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 01.08.2011

V Horšovském Týně dne 27.07.2011

pronajímatel
město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta

nájemce
Jan Březina

DOLOŽKA **podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v období od 10.1.2011 do 10.6.2011 a od 13.6.2011 do 26.7.2011.

Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 994 na 16. schůzi konané dne 19.7.2011.

Město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta