

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání

č. 206/2023/281

Město Vlašim, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947
se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim
zastoupené starostou Mgr. Luděkem Jeništou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Vlašim
číslo účtu: 35-0320084389/0800, **VS**

dále jen „**pronajímatel**“

a

OTOLI s.r.o., IČ: 28209451, DIČ: CZ28209451
Smetanova 395, 258 01 Vlašim
zastoupená jednatelem: Oto Liberský, t

dále jen „**nájemce**“

všichni společně též jen jako „**smluvní strany**“

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. tuto

nájemní smlouvu

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 1107, objekt k bydlení, na adrese Ppor. Příhody č. p. 1107, 258 01 Vlašim, která je součástí pozemku parc. č. st. 1143 v katastrálním území Vlašim, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 222 m² v 1. nadzemním podlaží a suterénu budovy č. p. 1107 v k. ú. Vlašim. Prostory sloužící k podnikání zahrnují místnosti: výčep, lokál I, chodba, lokál II, sklad I, sklad II, WC muži, WC ženy, předsíň, skládek, kuchyň, sklad kuchyň, sklep – sudy, kotelna, sklep – uhlí, sklep – nábytek, dále je předmětem nájmu terasa bez dřevěného obložení (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory sloužící k podnikání“).
3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v Čl. I. této smlouvy na základě usnesení Rady města Vlašimi (Usnesení z 16. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 06.09.2023) za účelem provozování hostinské činnosti.

Čl. III. Doba nájmu

Nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání je uzavírána s účinností ode dne 01.10.2023 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

Čl. IV. Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno na 525 Kč/m²/rok + DPH v zákonné výši, tj. celkem **116.550 Kč/rok** (slovy: jednošestnácttisícpětsetpadesát korun českých) + **DPH v zákonné výši**.

2. Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

- **k 31.03.** (období od 01.01. do 31.03.)

nájemné za pronájem prostor sloužících k podnikání 29.137,50 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30.06.** (období od 01.04. do 30.06.)

nájemné za pronájem prostor sloužících k podnikání 29.137,50 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30.09.** (období od 01.07. do 30.09.)

nájemné za pronájem prostor sloužících k podnikání 29.137,50 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30. 11.** (období od 01.10. do 31.12.)

nájemné za pronájem prostor sloužících k podnikání 29.137,50 Kč + DPH v zákonné výši

3. Nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim, se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim, a to vždy k 31.03., k 30.06, k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné za období ode dne účinnosti této nájemní smlouvy, tj. od 01.10.2023 do 31.12.2023 a to nejdéle do 30.11.2023 na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim, se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim. Nájemné na období další uhradí nájemce obdobně podle odstavce 1., 2. a 3.

4. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované v souvislosti s předmětem nájmu. Veškeré služby spojené s předmětem nájmu hradí nájemce sám na základě samostatných smluv uzavřených s dodavateli (jedná se zejména o dodávku elektrické a tepelné energie, dodávku vod - platba vodného a stočného, telefonní poplatky, odvoz TKO apod.) a to s účinností od 01.10.2023.

5. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

6. V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání

a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel nenes odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.

4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostor sloužících k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.

5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce budou prostory sloužící k podnikání užívat i jeho případní zaměstnanci.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a byl seznámen s jeho stavebně technickým stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit i případné sankce uložené orgány veřejné správy.

2. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména kancelářský nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.

3. Nájemce se zavazuje užívat prostory sloužící k podnikání řádně, k dohodnutému účelu a v souladu s touto smlouvou, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.

4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pokud cena na jednu opravu nebo odstranění drobné závady nepřevyšuje 1.000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

5. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

7. Nájemce nenes odpovědnost za poškození prostor sloužících k podnikání vzniklé živelnou událostí nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním prostory sloužící k podnikání užívají.

8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím

předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud se písemně nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu nebo úpravu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je zároveň oprávněn náklady vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů po dobu trvání nájmu odepisovat ve svém účetnictví. Po skončení nájmu je nájemce povinen bezplatně převést zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení stavebních úprav průkazné a hodnověrné doklady o provedené investici a ten je oprávněn si z těchto dokladů pro své potřeby pořídit fotokopie.

9. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostor sloužících k podnikání, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit při kontrole přítomnost svých k tomu pověřených pracovníků.

10. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy spočívající v dodržování veřejného pořádku, nočního klidu, zejména § 34 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

11. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby při provozování hostinské činnosti, nebyli hlukem či obdobným způsobem obtěžováni ostatní nájemci domu č. p. 1107 a ani ostatní obyvatelé obytných domů nacházející se v blízkosti domu č. p. 1107 nejen v ulici Ppor. Příhody. Vlašim.

ČI. VII.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.

2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku VI. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu nebo prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu, v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K těmto dni musí být rovněž uhrazeno nájemné.

5. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné dle této nájemní smlouvy.

6. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenesie odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Informace o zpracování osobních údajů obdržel nájemce při uzavírání smlouvy, jsou uvedeny na webových stránkách města v části GDPR a mohou mu být poskytnuty na jeho písemné vyžádání kdykoliv v průběhu jejího trvání.
2. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují do datové schránky. Pokud nájemce nemá datovou schránku, tak se doručuje na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. Písemnost se považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání podle § 573 NOZ.
3. Záměr pronajímatele pronajmout prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 22.07.2023 do 31.08.2023 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 16. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 06.09.2023) s účinností ode dne 01.10.2023.

Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.
4. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků.
5. Tato smlouva o pěti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zpracováním a užitím osobních údajů uvedených v této smlouvě, v souvisejících dokumentech a v evidencích nezbytných pro vnitřní potřebu pronajímatele.
7. Povinnost uveřejnit smlouvu a metadata v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů, splní pronajímatel - město Vlašim (u příjemce veřejných prostředků bude zveřejněno jméno, příjmení, rok narození, obec, v níž má trvalý pobyt).
8. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného textu smlouvy v registru smluv na dobu neurčitou, zveřejněny nebudou osobní údaje fyzické osoby. Datum zveřejnění oznámí město Vlašim na e-mailovou adresu nájemce:do 3 pracovních dnů od obdržení potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

Ve Vlašimi dne 13.09.2023

Ve Vlašimi dne 13.09.2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Luděk Jeništa
starosta

.....
OTOLI s.r.o.
Oto Liberský



