

Nájemní smlouva
NJM/OMM-0172/2024

Pronajímatel: Město Jaroměř
Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
IČO: 00272728
DIČ: CZ00272728
Číslo účtu: 4626131369/0800
Zastoupené Bc. Janem Borůvkou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Josef Kačírek
Sídlo: Kašov 30, 544 43 Kuks
IČO: 87397579
Právní forma: 101 - Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku parc. č. 15 o výměře 329 m², jehož součástí je stavba č. p. 15, typ stavby: objekt občanské vybavenosti (dále jako „budova“), zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání:
 - část nebytových prostor v 1. NP budovy o výměře 111,7 m² vč. terasy (balkonu)(dále jako „předmět nájmu“).Přesné vymezení předmětu nájmu v rámci budovy je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
3. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání a prohlašuje, že skutečný stav předmětu nájmu je mu znám. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu s tím, že po provedených stavebních úpravách, včetně všech příslušných revizí a vyjádření v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy provedených nájemcem na jeho náklady a odpovědnost, bude předmět nájmu nájemcem užíván jako provozovna stravování s výdejem max. 40 vařených jídel denně a to v čase PO + ST od 7:00 do 17:00 hod., ÚT + ČT + PÁ od 7:00 do 14:00 hod. Smluvní strany se dohodly, že uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého užívání bude investičním nákladem nájemce. Nájemce s tímto postupem souhlasí.
3. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 6. 2024 .
4. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1. 6. 2024. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
5. Pronajímatel je povinen při předání předmětu nájmu nájemci zajistit provedení revizí veškerého zařízení a vybavení, které bude přenecháváno k užívání nájemci a u nichž je povinnost provádění revizí stanovena příslušnými právními předpisy. Provedení a výsledky těchto revizí je pronajímatel povinen nájemci předložit jakožto přílohu předávacího protokolu sepsaného smluvními stranami ke dni předání předmětu nájmu nájemci.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl po skončení stavebních prací způsobilý k řádnému užívání, nestanoví-li tato smlouva jinak. V případě, že předmět nájmu nebude možné užívat vůbec nebo pouze omezeně z důvodů nestojících na straně nájemce, má nájemce nárok na přiměřenou (aliquotní) slevu z nájemného.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny, či technické zhodnocení. Výjimkou jsou stavební práce odsouhlasené touto smlouvou.
5. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění. Práce uvedené v harmonogramu prací bod c) se nepovažují za běžné opravy, jedná se o pronajímatelem odsouhlasené opravy, technické zhodnocení.
6. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
7. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné právní předpisy a zajišťovat pravidelné revize všech technických zařízení a vybavení nacházejících se v předmětu nájmu, u kterých to příslušné právní předpisy vyžadují, zejména hasících přístrojů (budou-li se v předmětu nájmu nacházet) a elektrických a jiných zařízení. Výsledky revizí je nájemce povinen předložit pronajímateli na vyzvání do 14 dnů od doručení takové výzvy. Ke splnění povinností nájemce dle tohoto odstavce pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
8. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany. Nájemce je povinen pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doložit, a to do 14 dnů od obdržení žádosti pronajímatele. Ke splnění povinností nájemce dle tohoto odstavce pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.

9. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
10. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.
13. Nájemce je povinen zajišťovat v době stavebních prací denně úklid společných částí budovy a chodníku před budovou a dále zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat noční klid v době od 22.00 hod. do 6.00 hod.
15. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu k ujednanému účelu a též zajistit poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dle Čl. V., odst. 1 této smlouvy.
16. Nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o nutnosti provedení veškerých údržbářských prací a oprav, které nespádají do běžné údržby a/nebo běžné opravy dle Čl. III., odst. 5 této smlouvy. Pronajímatel je na základě této informace povinen tyto údržbářské práce a/nebo opravy na své náklady bez zbytečného odkladu provést. Při porušení informační povinnosti nájemce, odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla, a pozbývá nároky, které by mu jinak příslušely z důvodu omezení či znemožnění užívat předmět nájmu (např. na slevu z nájemného). Nájemce se zavazuje poskytnout při výkonu takových údržbářských prací a/nebo oprav pronajímateli součinnost a strpět omezení při užívání předmětu nájmu v nezbytném rozsahu. Při neposkytnutí součinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která v důsledku toho vznikne. Nebude-li však možné užívat předmět nájmu z důvodu údržbářských prací a/nebo oprav předmět nájmu po dobu delší než 3 pracovní dny (nedohodnou-li se smluvní strany prokazatelně jinak), má nájemce právo za celou dobu nemožnosti užívání předmětu nájmu na prominutí nájemného.
17. Pronajímatel je povinen informovat nájemce v dostatečném předstihu o veškerých skutečnostech stojících na straně pronajímatele, které by mohly nájemci znemožnit či nájemce omezit v užívání předmětu nájmu (např. nutnost oprav či stavebních úprav budovy, omezení dodávek služeb spojených s užíváním předmětu nájmu apod.). V případě,

že by v důsledku těchto skutečností mohl nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně nebo by jej nemohl užívat vůbec, má nájemce nárok na přiměřenou (aliquotní) slevu z nájemného.

18. Nájemce je oprávněn si bezplatně označit předmět nájmu svou reklamou, a to vně předmětu nájmu (např. nad vstupem do předmětu nájmu či vedle něj), avšak tak, aby tím nijak neomezoval ostatní uživatelé budovy. Vzhledem k tomu, že se jedná o kulturní památku, musí označení být schváleno závazným stanoviskem památkové péče odboru výstavby.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Úplatná doba nájmu započne plynout po ukončení rekonstrukce, v případě, že bude rekonstrukce podléhat povolení stavby, pak po nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu povolujícího užívání stavby, nejpozději však od 1. 6. 2026. Přesné datum ukončení rekonstrukce nebo nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu povolujícího užívání stavby oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. . Oznámení doručí nájemce pronajímateli postupem dle čl. IX. odst. 2 této smlouvy. Do té doby není nájemce povinen platit sjednané nájemné. Nájemce však nesmí předmět nájmu do doby ukončení rekonstrukce včetně kolaudace provozovat jako provozovnu stravování.
2. Nájemce provede se souhlasem pronajímatele, který se uděluje touto smlouvou, v předpokládané lhůtě 2 let od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu a nevyžaduje-li se takové rozhodnutí, pak od nabytí účinnosti této smlouvy, opravy a úpravy předmětu nájmu do výše investice 60.000 Kč plus DPH. Rozsah a způsob investice – úprav předmětu nájmu, vyplývá z přílohy č. 2 této smlouvy. Výši investice je nájemce povinen průkazně doložit.
3. Po skončení investice nájemce do předmětu nájmu předá nájemce předávacím protokolem své dílo – investici pronajímateli. V protokolu bude přehledně uvedeno vše podstatné pro popis oprav, úprav a technického zhodnocení předmětu nájmu a bude také stanovena konečná částka investice, která bude promítnuta do ročních zápočtů s nájemným, popsanych v Čl. IV., odst. 6 této smlouvy.
4. V případě, že nájemce nesplní popsané závazky v Čl. IV. odst. 1–3, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se tato smlouva ruší ke dni doručení písemného odstoupení s tím, že nájemce nemá právo na zaplacení zhodnocení na předmětu nájmu (prokazatelně vynaložené investiční náklady). S tímto nájemce výslovně souhlasí.

5. V případě skončení nájmu se investice nájemce do úprav předmětu nájmu v majetku pronajímatele automaticky stane majetkem pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude platit nájemné klasickým způsobem, ale za provedenou investici provede zápočet odpovídající části konečné částky investice proti hodnotě nájmu vždy ke dni 31. 12. příslušného kalendářního roku, a to až do vyčerpání konečné částky investice, poté bude nájemce již platit nájemné v zákonných penězích. Roční nájemné činí 44.680 Kč (slovy čtyřicet čtyři tisíc šest set osmdesát korun českých) plus příslušná sazba DPH ročně, v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemné bude každoročně započítáváno až do celkové proinvestované hodnoty (dle Čl. IV., odst. 2 této smlouvy) na základě vystaveného daňového dokladu, faktury pronajímatelem (dále jen „faktura“), s DUZP k 1. 12. příslušného kalendářního roku, se splatností ke dni 31.12. příslušného kalendářního roku, tj. ke dni zápočtu dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy.
8. Nedojde-li ke dni skončení nájmu k započtení nájemného proti celé proinvestované částce, nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakákoliv další protiplnění nebo vyrovnání za zbývající část vložené investice. To neplatí, dojde-li k ukončení nájmu z důvodů ležících na straně pronajímatele.
9. Úhrada měsíčního nájemného v zákonných penězích bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli až po započtení celkové proinvestované částky do předmětu nájmu dle Čl. IV., odst. 2. a 3. této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, na základě vystaveného daňového dokladu, faktury, s DUZP k 1. dni příslušného kalendářního měsíce, se splatností 30 dní od vystavení faktury. Výše takového měsíčního nájemného bude stanovena jako 1/12 ročního nájemného uvedeného v Čl. IV., odst. 6 této smlouvy.
10. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Pro vyloučení pochybností smluvní strana konstatují, že k jakémukoliv zvýšení nájemného vyjma Čl. IV., odst. 11 této smlouvy může dojít pouze na základě uzavřeného dodatku k této smlouvě.
11. Výši celkového nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit podle nárůstů průměrné roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, pokud její výše přesáhne 2 %. Zvýšení nájemného bude provedeno s účinností vždy od 1. 4. roku následujícího, po roce, za který byl index vyhlášen.
12. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.

13. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
14. Zvyšování nájemného dle Čl. IV., odst. 11 této smlouvy se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.
15. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu s § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, budou daňové doklady pronajímatelem vystavovány a zasílány nájemci v elektronické podobě na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li prokazatelně dohodnuta jiná e-mailová adresa. Smluvní strany se dohodly, že na tuto e-mailovou adresu bude pronajímatel zasílat též zálohové faktury na úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.

Čl. V.

Úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen po uzavření této smlouvy hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - a) elektrickou energii, ve výši nákladů podle podružného elektroměru zřízeného pronajímatelem před předáním předmětu nájmu,
 - b) vodné a stočné, ve výši nákladů podle odečtů podružného vodoměru zřízeného pronajímatelem před předáním předmětu nájmu,
 - c) teplo, ve výši podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu (vyjma terasy/balkonu) ku podlahové ploše budovy, případně podle nainstalovaných měřidel tepla dodavatelskou firmou.(dále jako „náklady spojené s užíváním předmětu nájmu“).
2. Měsíční zálohové platby na úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu činí:
 - a) za dodávku elektrické energie ve výši 4 410,- Kč plus DPH;
 - b) za vodné a stočné ve výši 244,- Kč plus DPH;
 - c) za dodávku tepla ve výši 1 780,- Kč plus DPH.

Celková částka za náklady spojené s užíváním předmětu nájmu tak činí celkem 6.434,00 Kč plus DPH a bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, na základě vystavené zálohové faktury k 1. dni příslušného kalendářního měsíce, se splatností 30 dní od jejího vystavení.

3. Na základě zjištění skutečných nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu bude provedeno roční vyúčtování, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad na úhradu nedoplatku či přeplatku se splatností 30 dní od jeho vystavení. Pronajímatel se zavazuje výsledky takového vyúčtování nájemci předložit, a to spolu se všemi podklady, na základě

kterých vyúčtování provedl. V případě zjištěných vad ve vyúčtování ze strany nájemce je nájemce oprávněn do 15 dnů od doručení vyúčtování toto vyúčtování u pronajímatele reklamovat a tuto reklamaci relevantně doložit. Pronajímatel je pak povinen do 15 dnů poskytnout nájemci výsledek vyřízení takové reklamace s řádným odůvodněním a bude-li shledána jako oprávněná, jsou smluvní strany povinny si poskytnout příslušné finanční vypořádání.

4. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku výši zálohových plateb v míře odpovídající změně ceny služby, na které nájemce hradí náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, změně výše zálohových plateb stanovených dodavatelem nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality těchto služeb. Nájemce je povinen změněnou měsíční výši zálohových plateb platit od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného a řádně odůvodněného a podloženého oznámení jejich nové výše.

Čl. VI.

Skončení nájmu

1. Nájem může zaniknout z důvodů uvedených v obč. zák., nestanoví-li tato smlouva jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že v období od nabytí účinnosti této smlouvy do okamžiku, kdy v souladu s čl. IV. odst. 1 této smlouvy počne běžet úplatná doba nájmu jsou účastníci oprávnění tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, není-li v odst. 3 tohoto článku uvedeno jinak. V případě takového ukončení nájemního vztahu z důvodu uvedeného v § 2308 písm. a) nebo § 2309 písm. b) občanského zákoníku ztrácí nájemce právo na vyrovnání jeho pohledávky vůči pronajímateli z titulu vložené investice. Poté, co počne běžet úplatná doba nájmu bude možné tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou dle § 2312 obč. zák., není-li v odst. 3 tohoto článku uvedeno jinak.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana tuto smlouvu písemně vypovědět ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému, změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu, bezdůvodné znemožnění či omezení užívání předmětu nájmu bez zavinění nájemce k účelu sjednanému v této smlouvě po dobu delší než 30 dnů. Smluvní strany se však dohodly, že podání výpovědi dle tohoto odstavce musí předcházet písemná výzva doručená druhé smluvní straně k odstranění vytýkaného porušování této smlouvy, a to s lhůtou k odstranění takového porušení, která nesmí být kratší než 14 kalendářních dní od doručení předmětné výzvy.

4. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu uvést předmět nájmu na své náklady do stavu, v jakém jej dle předávacího protokolu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, s výjimkou oprav a úprav předmětu nájmu, které jsou součástí investice dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a vrátit jej pronajímateli vyklizený a nově vybílený. V případě, že nájemce kteroukoliv z uvedených povinností řádně nesplní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Nájemce nemá nárok na jakoukoli náhradu za provedené zhodnocení předmětu nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Nájemce se podpisem této smlouvy takového nároku výslovně vzdává.

5. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu předložit a předat pronajímateli nejpozději v den předání předmětu nájmu veškeré revize zařízení či vybavení, které v předmětu nájmu po jeho vrácení pronajímateli zůstanou, a které měl v rámci celého období nájemního vztahu nájemce provádět. Pro případ nepředložení těchto revizí ze strany nájemce, si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každou nedoloženou revizi. Tato smluvní pokuta je splatná v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele domáhat se případných škod na nájemci, které vzniknou pronajímateli jednáním nájemce.
6. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce této smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
7. Užívá-li nájemce i po skončení předmět nájmu dále,
 - je povinen (mimo zaplacení smluvní pokuty sjednané v odst. 4 tohoto článku) hradit pronajímateli nájemné dle této smlouvy (jakožto náhradu za bezdůvodné obohacení v podobě užívání předmětu nájmu bez právního důvodu) v poměrné výši za dobu, dokud pronajímateli předmět nájmu nepředá, pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.
8. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VII.

Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu

1. Náklady na změny předmětu nájmu včetně technického zhodnocení hradí pouze nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na

změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

2. Pronajímatel zvýší hodnotu předmětu nájmu, a to po předání díla - investice na základě předávacího protokolu dle Čl. IV., odst. 3, této smlouvy.
3. V případě, že předmět nájmu bude ke dni odstoupení od smlouvy dle Čl. IV., odst. 4 této smlouvy ve stavu horším než ke dni předání, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu. V případě, že nájemce takto neučiní, provede tak pronajímatel na náklady nájemce.

Čl. VIII.

Stavební úpravy

1. Nájemce svým jménem, na své náklady zajistí do tří měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu nebo jednoduchý technický popis, stačí-li tento podle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a podá jménem pronajímatele jako jeho zástupce na příslušný stavební úřad ohlášení stavebních úprav či žádost o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inženýrem, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebně právními předpisy.
2. Před ohlášením stavebních úprav či podání žádosti o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inženýrem na příslušný stavební úřad, musí být znění stavebních úprav či žádosti o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inženýrem odsouhlaseno pronajímatelem, zastoupeným odborem majetku města, jinak je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
3. Výše vynaložených nákladů nájemcem bude uznána maximálně do hodnoty nákladů vyčíslených podle přílohy č. 2 této smlouvy. S tím nájemce i pronajímatel výslovně souhlasí.
4. Případné ostatní náklady nad rámec přílohy č. 2 budou pronajímatelem považovány za neúčelné a budou provedeny bez nároku na jejich úhradu, ledaže budou tyto úpravy provedeny po předchozím písemném schválení pronajímatelem. Všechny změny a opravy se jejich provedením stávají trvalou součástí předmětu nájmu a nájemce je nemůže bez písemného souhlasu pronajímatele z předmětu nájmu odebrat či odstranit.
5. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady na budově, je povinen je na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit.

6. Pronajímatel zmocňuje nájemce k požádání příslušného stavebního úřadu o vydání stavebního povolení, případně provést stavební ohlášení na úpravu předmětu nájmu prováděnou na jeho náklady a po dokončení stavebních prací o vydání kolaudačního souhlasu či rozhodnutí, v případě, že právní předpisy tuto povinnost ukládají v rozsahu úprav stanovených přílohou č. 2 této smlouvy. Stejnopis kolaudačního souhlasu či pravomocného kolaudačního rozhodnutí je povinen nájemce předložit pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží.

ČI. IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně prostřednictvím datové schránky nebo písemně. Písemná zásilka musí být doručena prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenou též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti 1. 6. 2024, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. V případě jejího vyhotovení v elektronické formě ve formátu .pdf, obdrží každá smluvní strana oboustranně elektronicky podepsaný datový soubor této smlouvy.
6. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
7. Prokáže-li se, že některé z ustanovení této smlouvy je zcela nebo zčásti nevykonatelné, neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy vykonatelná, platná a účinná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Obě smluvní strany se zavazují,

že v takovém případě bezodkladně nahradí toto nevykonatelné, neplatné nebo neúčinné ustanovení novým ustanovením tak, aby byl v nejvyšší možné míře zachován účel tohoto ustanovení.

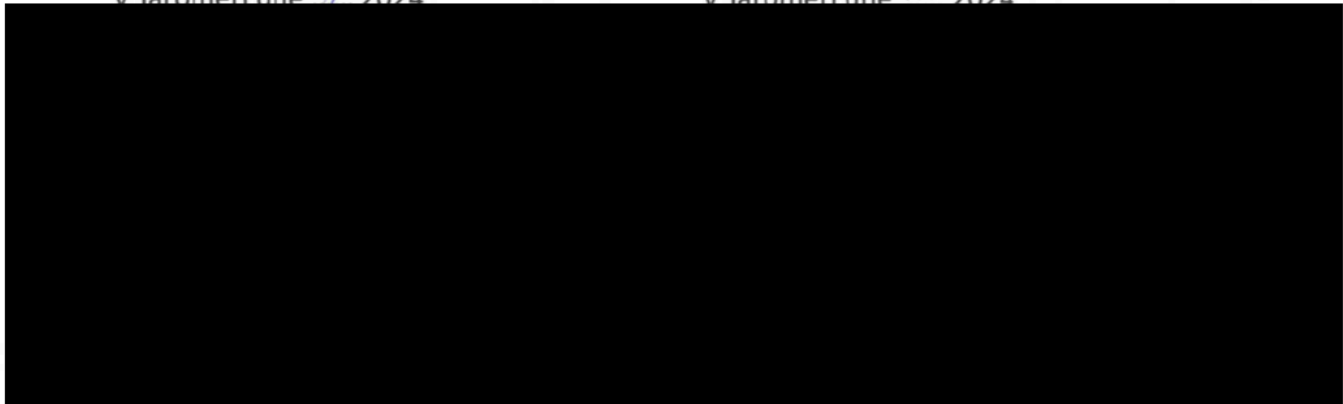
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
11. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit prostřednictvím registru smluv úplný obsah smlouvy se nevztahuje na technickou předlohu, návod, výkres, projektovou dokumentaci, model, způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet.
12. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
13. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
14. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 6. 5. 2024 usnesením č. 0641-13-2024-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
15. Záměr města pronajmout nemovité věci byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce.
 - 1) Záměr pronájmu č. 1/2024 byl zveřejněn od 11. 1. 2024 do 29. 1. 2024. Předmět pronájmu – část (111,7 m²) nebytových prostor v 1.NP budovy č. p. 15, nám. Československé armády, která je součástí pozemku parc. č. 15, k. ú. Jaroměř.

Přílohy smlouvy:

- Příloha č. 1 – vyznačení předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – harmonogram prací + cenová nabídka

V Jaroměři dne 15.5.2024

V Jaroměři dne 7.5.2024





LEGENDA MÍSTNOSTÍ

označení místnosti	účel místnosti	plocha m2
004	předsíň	3
005	úklidová komora	1,3
006	šatna obsluhy	4,3
007	předsíň WC	2,2
008	sklad	7
009	příprava	12,2
010	výdejna s jídelnou	42,7
011	jídelna s terasou	39

Souhrn předpokládaných investic Bichleca s DPH

a) Vybavení prodeje a části bistra

- Obložení topení
- Žaluzie
- Podlahová kritina
- Barový inventář, chladicí vitrína, prodejní pult, technické zprovoznění, kávovar
- Osvětlení, Malba
- Projekt

245 000,- Kč

b) Vybavení části kuchyně

- Osvětlení
- Lednice, profi mrazák
- Pečící pec, indukční vařiče, Robot
- Pracovní stoly, vozík na špinavé nádobí
- Porcelán, příbory
- Stavební úpravy, úprava elektřiny

195 000,- Kč

c) Náklady zahrnuté do smlouvy

- Digestoř 45 000,- Kč
- Okenní parapety 15 000,- Kč

Předpokládaný harmonogram prací

1.5. – 1.7. Projekt a stavební povolení (zda bude za potřeby)

1.7. – 1.9. Stavební úpravy

1.9. – 1.10. Kolaudace, zkušební provoz

1.10. Otevřeno