

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Smluvní strany

1. město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČO 00295841, 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. KRYSTAL ZR s.r.o., se sídlem Polnička 303, 591 02 Žďár nad Sázavou, IČO: 14019531, DIČ CZ14019531, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 126179, zastoupená jednatelem panem Bc. Erikem Štěpánem, MSc.
adresa pro doručování písemností: Polnička 303, 591 02 Žďár nad Sázavou
(dále jen nájemce) na straně druhé

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 227, na ulici Žižkova č. or. 1, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 1135. Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 1 pro obec Žďár nad Sázavou a katastrální území Město Žďár.

Část nebytových prostor sloužících podnikání, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem provozování bufetu a jídelny s nabídkou studené kuchyně a polední nabídky teplých jídel. Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu (dále jen pronajaté prostory).

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory o celkové výměře 175,09 m².

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.07.2024 a je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímaných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

IV. Nájemné

Nájemné za užívání pronajatých prostor je stanoveno v celkové výši 124 800 Kč za rok bez DPH.

Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č. 131-2575450247, var. symbol 6025002146, v měsíčních splátkách, a to dle splátkového kalendáře do 5. dne příslušného měsíce.

Úhrada nájemného za pronajaté prostory za období od 01.07.2024 do 30.09.2024 nebude hrazena na účet pronajímatele. Tato doba je určena k vybavení a zařízení provozovny. Po tuto dobu nebude bufet v provozu nebo ve zkušebním omezeném provozu.

Pokud nájemce není plátcem DPH je nájemné osvobozené plnění dle § 56a zákona 235/2014 Sb. o DPH. Pokud nájemce je plátcem DPH bude připočtena platná sazba DPH. Pokud se nájemce v průběhu nájemního vztahu stane z neplátce plátcem DPH, tak tuto skutečnost neprodleně sdělí pronajímateli a cena bude navýšena o platnou sazbu DPH.

Nájemné za pronajaté prostory se stanovuje s platností od 1.7.2024. Pronajímatel může od 1.7. následujícího roku zvýšit nájemné dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace), stanoví ČSÚ za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady svých prostor v objektu MěÚ:

- studenou vodu dle podružného vodoměru č. 97/276793 - přeúčtovává město
- teplou vodu dle podružného vodoměru č. 95/184152 - přeúčtovává město
- stočné dle náměru obou podružných vodoměrů - přeúčtovává město
- 3,8 % z celkových nákladů na odvod srážkových vod - přeúčtovává město
- elektrické energie dle podružného elektroměru č. 4558687- přeúčtovává město
- 3,8 % z celkových nákladů na teplo - přeúčtovává město

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.

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.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány 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 odebírat 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

1. 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 pronajímátele 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 zákazníci 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. Pronajímátele je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímátele 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 pronajímátele vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímátele 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 pronajímátele, 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,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímátele nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

2. Nájemce se při provozu bufetu dále zavazuje:

- a) zajišťovat nabídku teplých jídel minimálně ze 3 jídel typu menu za dostupné ceny a nabídku jídel ze studené kuchyně (chlebičky, saláty, pomazánky),
- b) zajišťovat nabídku širšího doplňkového sortimentu (oplatky, čokolády, mléčné výrobky, ovoce, zelenina, bagety),
- c) zajišťovat širší výběr z pečiva,
- d) nabízet sortiment značky fairtrade,
- e) umožnit platbu přes platební terminál a elektronickou stravenkou od společnosti Pluxee Česká republika a.s.,
- f) zajišťovat focení průkazových fotografií pro klienty,
- g) umožnit využití prostor bufetu na akce pořádané městským úřadem po vzájemné dohodě,
- h) zajistit provoz bufetu od 1.9.2024 v pracovní dny v době od 07.00 – 15.00, pokud nebude s pronajímátelem dohodnuto jinak.

VI. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami v tříměsíční výpovědní době, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i dohodou smluvních stran.
2. Písemná výpověď bude doručována prostřednictvím datové schránky. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně.
3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání 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

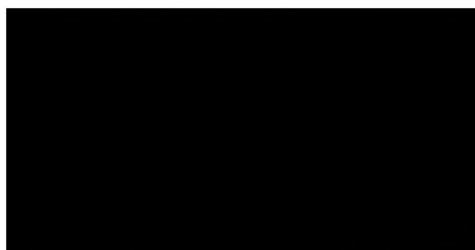
1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána do datové schránky, na adresu místa podnikání smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nebo do datové schránky. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka 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. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise této smlouvy.
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že informace, které tato smlouva obsahuje, mohou být poskytnuty třetí osobě

v souladu se zákonem č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

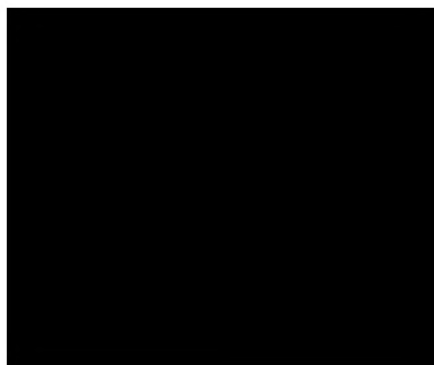
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním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

8. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 19.3.2024 do 18.4.2024. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 27.5.2024 usnesením č.j. 2748/2024/OP/RM.

Ve Žďáře nad Sázavou dne **3. 06. 2024**



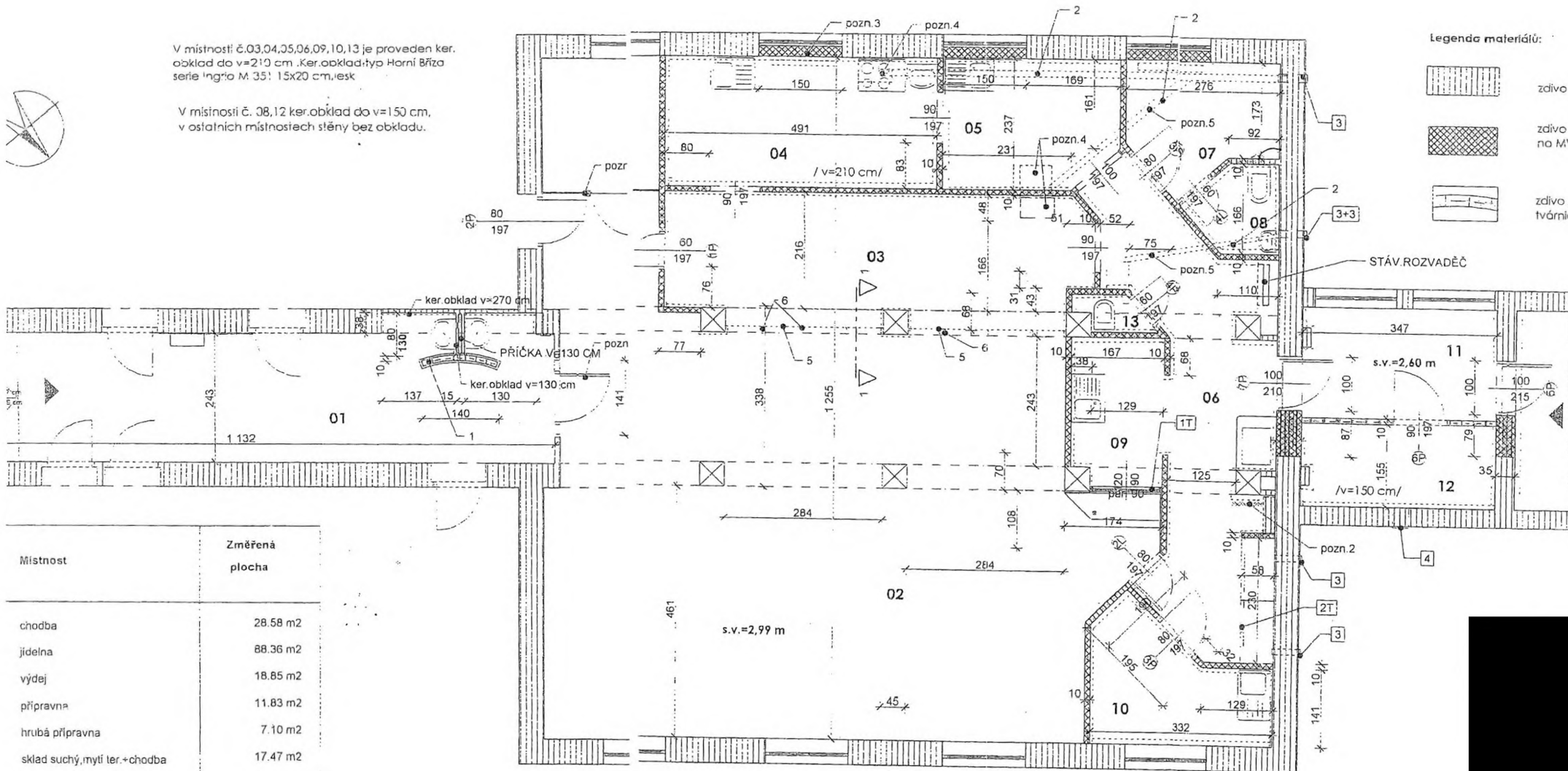
Pronajímatel
město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos, ACCA





V místnostech č. 03, 04, 05, 06, 09, 10, 13 je proveden ker. obklad do v=210 cm. Ker.obklad: typ Horní Bříza serie Ing'ra M 35! 15x20 cm, lesk

V místnostech č. 08, 12 ker.obklad do v=150 cm, v ostatních místnostech stěny bez obkladu.



Legenda materiálů:

- zdívko
- zdívko na M
- zdívko i tvárnice

STÁV.ROZVADĚČ

Místnost	Změřená plocha
chodba	28.58 m ²
jídlelna	88.36 m ²
výdej	18.85 m ²
přípravná	11.83 m ²
hrubá přípravná	7.10 m ²
sklad suchý, mytí ter.+chodba	17.47 m ²
šatna zam.	5.40 m ²
WC zam..	2.25 m ²
mytí nádobí	4.48 m ²
přípravná zeleniny+sklad	6.30 m ²
chodba	6.96 m ²
chladný sklad	5.39 m ²
komora	0.69 m ²
CELKEM	203,67 m²

- Poznámka 5: od odsavačů par jsou vedeny nové rubice pr.10 cm, jsou ukončeny ve zdívku mřížkou, vedeny pod stropem, na ocel. závěsích. Vše v bílé barvě. Počet bm.....15. Závěsy z pás. oceli 3.5 do 2 m. Nutno doměřit dle skutečnosti.
- Poznámka 4: na označených místech budou instalovány odsavače par ve výšce cca 150 cm s horním odtahem. Typ MORA 6801, š.60 cm, barva bílá.
- Poznámka 3: vyznačené parapety budou zadrženy cihlou. V této zadržené části budou vedeny nové instalace ZT1.
- Poznámka 2: stávající těleso úř. bude přemístěno o nové pozice (včetně nového nátlaku i s přívodem.)
- Poznámka 1: stěna bude osazena do stáv. dveřního otvoru a bude součástí dodávky interiéru.

Zodpovědný projektant: Ing. Graňof Lubomír	Vypracoval: [Redacted]
Stavba: OKRESNÍ ÚŘAD ŽDÁR N.S.	Místo stavby: Ždár n.s.
Název akce: Stavební úpravy káňlány v 1. budově Okůl Ždár n.s.	
Projektová stavební firma INTER-DESIGN studio	
Ždár nad Sázavou 2, ul. Králová 1, 591 02 Telefon: 0616 - 229 22 1160 - 10116200 - 10116200	