

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 0100520399

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. **Město Litomyšl**, IČ 00276944, Bří Šťastných 1000, 570 00 Litomyšl, zastoupené starostou panem Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M.

a

Českomoravská provincie řádu zbožných škol - Piaristů, IČ 00406180, Kostelní 514, 696 62 Strážnice, zastoupená na základě Dohody o reálném výkonu podílového spoluvlastnictví ze dne 29. 6. 2010 Městem Litomyšl, IČ 00276944, DIČ CZ00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, 570 01 Litomyšl, jednající starostou města panem Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M.,

společně na straně jedné (dále v textu této smlouvy společně označeni jako pronajímatel)

a

2. **Michal Kortyš**, IČ 11102250, DIČ CZ6206280597, se sídlem Mařákova 1149, 570 01 Litomyšl,

na straně druhé (dále v textu této smlouvy označen jako nájemce)

uzavírají na základě usnesení Rady města Litomyšle č. **1035/23** ze dne 13. 12. 2023, záměr pronájmu byl na úřední desce zveřejněn od 27. 9. 2023 do 30. 11. 2023.

I.

Předmět smlouvy

Město Litomyšl je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 704/1000 vzhledem k celku a Českomoravská provincie řádu zbožných škol – Piaristů je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 296/1000 vzhledem k celku budovy bez čp/če – stavby občanského vybavení na st. p. č. 251/2 o výměře 72 m² v obci a katastrálním území Litomyšl – kočárovna v areálu Klášterních zahrad v Litomyšli zapsané na LV 5118 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště ve Svitavách.

II.

Účel užívání

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory ve výše uvedeném objektu za účelem provozování občerstvení v Klášterních zahradách, a to:

prostory v nadzemním podlaží – občerstvení, sklad, šatna

prostory v podzemním podlaží - sklípek

Nájemce tyto nebytové prostory do svého užívání přijímá.

V provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude provozována hostinská činnost.

Mimo tyto výlučně pronajaté nebytové prostory bude nájemce a jeho zákazníci užívat i WC v přílehlé budově občanského vybavení č. p. 8, která je součástí st. p. č. 251/1 v katastrálním území Litomyšl a kterou má Město Litomyšl v pronájmu, a dále část nezastavěné st. p. č. 251/1 v katastrálním území Litomyšl pro venkovní terasu k občerstvení.

Nebytový prostor sklepa v podzemním podlaží není k datu zahájení nájmu ve stavu způsobilém k užívání, nájemce zpracuje a předloží pronajímateli návrh na odvlhčení a rekonstrukci sklepních prostor a v případě souhlasu pronajímatele bude uzavřen dodatek této nájemní smlouvy, který bude řešit souhlas s provedením prací a způsob vypořádání.

III. Cena nájmu

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši **82.000,- Kč/rok bez DPH**. K nájemnému bude účtována DPH dle platné zákonné sazby.
2. Nájemné ve sjednané výši je platné za kalendářní rok, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Počínaje následujícím kalendářním rokem se obě smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bude bez dalšího periodicky zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od 1. ledna každého kalendářního roku bude nájemné zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena pro uplynulý kalendářní rok jako oficiální míra inflace.
3. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách, když výše každé čtvrtletní splátky představuje $\frac{1}{4}$ dohodnutého ročního nájemného. Nájemce se zavazuje hradit čtvrtletní splátky nájemného dopředu, vždy nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se čtvrtletní splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele číslo [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vždy za každé čtvrtletí vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí, za který je nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.**
4. Při nedodržení termínu splatnosti bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.

IV. Náklady na provoz

Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s užíváním nebytových prostor – elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz odpadů apod.. Tyto náklady bude nájemce hradit přímo dodavatelům, popř. pronajímateli na základě přeúčtování dle instalovaných měřidel.

- **elektroměr** – má samostatné měření – elektrickou energii hradí nájemce dodavateli
- **vodoměr** – bude provedena přefakturace pronajímatelem nebo pověřeným správcem
- **odvoz odpadů** – bude řešen samostatnou dohodou

Na základě dohody pronajímatele a nájemce bude nájemce zajišťovat udržování pořádku a doplňování toaletních potřeb na veřejném WC v budově piaristické koleje na vlastní náklady v průběhu otevírací doby občerstvení s tím, že úklid WC zajistí město a nájemce bude v průběhu letní sezóny, tedy v měsících duben až říjen měsíčně hradit pronajímateli

příspěvek na zajištění úklidu WC ve výši 3.000,- Kč bez DPH/měsíc. Tyto náklady budou pronajímatelem fakturovány společně s nájemným za příslušné období.

V. Doba trvání smlouvy


1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Nájemní vztah lze ukončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany se dohodly, že prodloužení nájemce s úhradou svých peněžitých závazků vůči pronajímateli delším než 30 dnů, užívání pronajatých prostor v rozporu s účelem této smlouvy, vymezeným v čl. II. této smlouvy a případné hrubé porušení některého z dalších ustanovení této smlouvy ze strany nájemce je důvodem k okamžitému odstoupení pronajímatele od této nájemní smlouvy. Nájemce je však povinen do 14 dnů od takového ukončení nájemní smlouvy uhradit pronajímateli veškeré finanční závazky plynoucí z dosavadního užívání.
4. Při zániku nájmu se uskuteční fyzické převzetí nebytových prostor za účasti nájemce a zástupce pronajímatele, o kterém se vyhotoví zápis.

VI. Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje zajistit pořádek po svých zákaznících a návštěvnících i v okolí pronajímaných nebytových prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že provozní doba občerstvením bude odpovídat provozní době Klášterních zahrad (v letním i zimním období).
3. Nájemce se zavazuje zajistit provoz občerstvení v turistické sezóně v souladu s otevřením kulturních památek návštěvníkům, tj. od 1. 4. do 30. 10. s tím, že v případě příznivého počasí či požadavku města zajistí příležitostně provoz i během zbývajících měsíců v roce.
4. V případě konání mimořádné akce a z tohoto vyplývajícího prodloužení provozní doby bude toto vždy předem oznámeno pronajímateli a zaznamenáno do provozního deníku Klášterních zahrad. Každá takováto akce bude řešena samostatně a nájemce bude vždy plně odpovědný za celý areál Klášterních zahrad. Následně bude provedena kontrola areálu pracovníkem Městských služeb Litomyšl a v případě zjištění jakýchkoliv nedostatků je nájemce povinen tyto odstranit na vlastní náklady.
5. Nájemce se zavazuje umožnit konání městských a městem podporovaných akcí na místě letní terasy. Dále je povinen respektovat právo pronajímatele na dočasné uzavření zahrad pro veřejnost, resp. uzavřít celý prostor zahrad pro uzavřenou akci a má za povinnost přizpůsobit provoz občerstvení tomuto režimu bez práva na finanční kompenzaci ze strany pronajímatele.

VII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce se zavazuje při užívání pronajatých prostor dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na pronajatých prostorech činností svých zaměstnanců, jakož i osobami, kterým umožní přístup do pronajatých prostor.

- 
3. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce ponechat předmět nájmu třetí osobě.
 4. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce provádět na předmětu nájmu stavební úpravy popř. jiné změny, a to ani na svůj náklad.
 5. Nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu.
 6. Nájemce umožní zástupci pronajímatele vstup do pronajatých prostor a běžnou prohlídku, aby se mohl přesvědčit, zda jsou prostory skutečně užívány k účelu, ke kterému byly pronajaty.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv zajistí Město Litomyšl.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, dále prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, což vše stvrzují svými podpisy.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obě smluvní strany obdrží po jednom.

V Litomyšli, dne 31. 5. 2024.



Mgr. Daniel Brýdl, LL.M.
starosta, Město Litomyšl
pronajímatel



Michal Křtinyš
nájemce