

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

- rozšíření Nájemní smlouvy prostoru sloužícího podnikání čj. N/26/2020 na pronájem restaurace o prostor venkovní terasy

Město Chrastava, IČ: 00262871

se sídlem náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava
zastoupeno starostou Ing. Michaellem Canovem
(dále též jen jako „**pronajímatel**“)
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

Asklépios Crete s. r. o., IČ: 07579977

se sídlem Varšavská 715/36, 120 00 Praha 2
zastoupena jednatelekou Nikol Bosákovou,
kterou na základě plné moci zastupuje pro potřebu této smlouvy pan Miroslav Paučo, narozen [REDACTED],
koresp. adresa [REDACTED], 460 01 Liberec 7 – Staré město
(dále též jen jako „**nájemce**“)
jako **nájemce** na straně druhé

pronajímatel a nájemce, dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**OZ**“), tuto

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem nově vybudované terasy přístupné výhradně z objektu č. p. 1, **Bílokoštecká ulice**, obec Chrastava, který je součástí pozemku par. č. st. 84, a v době uzavření této smlouvy se terasa nachází nad částí pozemku par. č. 37/3, vše zapsáno v katastrálním území Dolní Chrastava, na listu vlastnictví č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec (dále jen „**terasa**“ či „**předmět nájmu**“).
Situační plán výše uvedené nemovitosti tvoří přílohu č. 1) této smlouvy.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem nájmu, a že je tedy oprávněn předmět nájmu pronajmout.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nově vybudované téměř čtvercové terasy o rozměru 6,7 x 6,75 m a o celkové výměře cca 45 m² přístupné výhradně z objektu č. p. 1, **Bílokoštecká ulice**, obec Chrastava. Terasa

má ocelovou konstrukci se zábradlím výšky 1 m nad podlahu terasy. Konstrukce je zasazena do betonových základových patek. Podlaha terasy je tvořena dřevěnými fošnami, které jsou z nášlapné strany drážkovány proti uklouznutí. Zábradlí je osazené dřevěnými výplněmi. Všechny části terasy jsou opatřeny ochrannými nátěry. Předmět nájmu bude předán nájemci na základě předávacího protokolu. Evidenční list v příloze č. 2).

2. Smluvní strany sjednávají, že při převzetí předmětu nájmu podepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož součástí bude mj. fotodokumentace předmětu nájmu.

Čl. III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. a II. této smlouvy do nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. odst. 1. této smlouvy a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k dočasnému užívání výlučně za účelem provozování hostinské činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy (výpis z Živnostenského rejstříku - viz příloha č. 3), a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Ke změně činnosti provozované v předmětu nájmu musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele. Změnou v činnosti bez předchozího písemného souhlasu dochází k hrubému porušení povinností nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od **1. 6. 2024** na dobu **neurčitou**.
2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté věci.
 - b) dohodou pronajímatele a nájemce.
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba jednoměsíční.
 - d) zánikem právnické osoby bez právního nástupce.
 - e) z důvodu investiční akce města, jejímž rozsahem dojde přestavbě, modernizaci, rozšíření či nutnosti odstranění. V tomto případě dojde k ukončení nájmu, přičemž výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce.
3. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.
4. Výpovědní lhůta počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Po ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli majetek ve stavu odpovídajícímu stavu ke dni předcházejícímu dnu počátku nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně pouze se změnami, které pronajímatel písemně odsouhlasil. O vrácení předmětu nájmu sepíše zástupce města, referent majetku ORM či správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, s nájemcem předávací protokol.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, jejíž je předmět nájmu součástí, nebo předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

Čl. V.

Nájemné a zálohy na poplatky za služby

1. Nájemné se dle § 2218 OZ platí měsíčně pozadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na účet správce nemovitostí města Chrástava, MBD Chrástava, č. ú. 29022-0984852379/0800, var. symbol 0260001003 vedený u České spořitelny, a. s., nájemné, určené takto:

Základní nájemné je stanoveno v celkové výši **5.040 Kč za rok** (slovy: *Pět tisíc čtyřicet korun českých*), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 420 Kč, které jsou splatné vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, přičemž za den úhrady je vždy považován den, kdy je příslušná částka připsána na výše uvedený účet.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel upraví výši nájmu stanovenou v této smlouvě vždy o výši meziročního nárůstu inflace zveřejňovaného statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, vždy k 1. 4. následujícího roku. Provedení valorizace nájemného a její výše správce nemovitostí města Chrástava, MBD Chrástava, zvlášť oznámí nájemci.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného, smluvní pokutu a poplatek z prodlení (podle zákona č. 67/2013 Sb.) z nezaplacených záloh a úhrady z vyúčtování služeb, a to ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení jen po část kalendářního měsíce, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními a bezpečnostními, a zajišťovat je svými silami a na svůj náklad.
3. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k nadměrnému opotřebení terasy, tj. bude použit vhodný mobiliář a nohy stolů a židlí budou opatřeny ochranou proti oděru (poškrábání) podlahy. Nájemce nebude bez souhlasu pronajímatele provádět žádné zásahy či úpravy předmětu nájmu. Způsob ukotvení slunečníků bude předem projednán se zástupcem města (vedoucím oddělení údržby majetku).
4. Nájemce se zavazuje instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škody, které na jeho majetku způsobí.
7. Nájemce se zavazuje neprovozovat na předmětu nájmu loterii a jiné podobné hry podle zákona o loteriích a jiných podobných hrách č. 202/1990 Sb.
8. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
9. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu (především úklid a kontrolu) předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu (především pravidelné nátěry a konzervaci dřevěných dílů) a její nezbytné opravy

(např. výměnu dřevěných dílů) provádí pronajímatel. V případě nutnosti údržby či oprav vzniklých nevhodným užíváním předmětu nájmu (např. nadměrný oděr podlahových fošen, poničení dřevěných výplní zábradlí apod.) zajistí opravu pronajímatel a nájemce se zavazuje v souladu s odst. 6 tohoto článku tuto opravu uhradit. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

10. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
11. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.
12. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době (nejméně 5 dní), umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo na něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci (např. nátěry a konzervace dřevěných dílů). Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
13. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou, ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou nebo se jedná o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.
14. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu (stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Proveďte-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou a vymáhat náklady vynaložené na odstranění nepovolené změny, které pronajímatel prokazatelně vynaložil pro uvedení předmětu nájmu do původního stavu.
15. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
17. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu, po celou dobu trvání nájmu udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, ke krytí případných škod způsobených nájemcem a/nebo osobami, jímž byl nájemcem umožněn přístup do předmětných prostor.
18. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek nejen na předmětu nájmu, ale i prostorách pod ním a v bezprostředním okolí, tj. zejména pravidelně provádět kontrolu a úklid odpadků a nedopalků cigaret.
19. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz terasy tak, aby jím samotným ani osobami konzumujícími jeho služby nebyl závažným způsobem narušován charakter lokality, tj. zejména dle možností dbát, aby nevhodná provozní doba nebo nevhodný charakter činnosti restaurace nezavdávaly příčinu k narušení nočního klidu a aby nebyly porušovány platné předpisy města v oblasti veřejného pořádku a životního prostředí.

20. Nájemce se zavazuje v případě konání kulturních akcí pořádaných městem na přilehlé ploše (především divadelních představení, koncertů apod.) udržovat klid a pořádek, aby jím samotným ani osobami konzumujícími jeho služby nedocházelo k narušení programu.
21. V případě stížnosti občanů na porušování nočního klidu a veřejného pořádku v souvislosti s provozováním předmětu nájmu je pro obě strany smlouvy závazné stanovisko městské policie.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž obdrží dvě vyhotovení nájemce, dvě vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení správce nemovitosti, MBD Chrastava.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nevýhodných podmínek. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - č. 1 – Situační snímek nemovitosti
 - č. 2 – Evidenční list
 - č. 3 – Výpis z Živnostenského rejstříku

V Chrastavě dne 28. 5. 2024

V Chrastavě dne 29. 5. 2024

.....
Město Chrastava
starosta Ing. Michael Canov
pronajímatel

.....
Asklépios Crete s. r. o.
na základě plné moci
Miroslav Paučo, provozní
nájemce

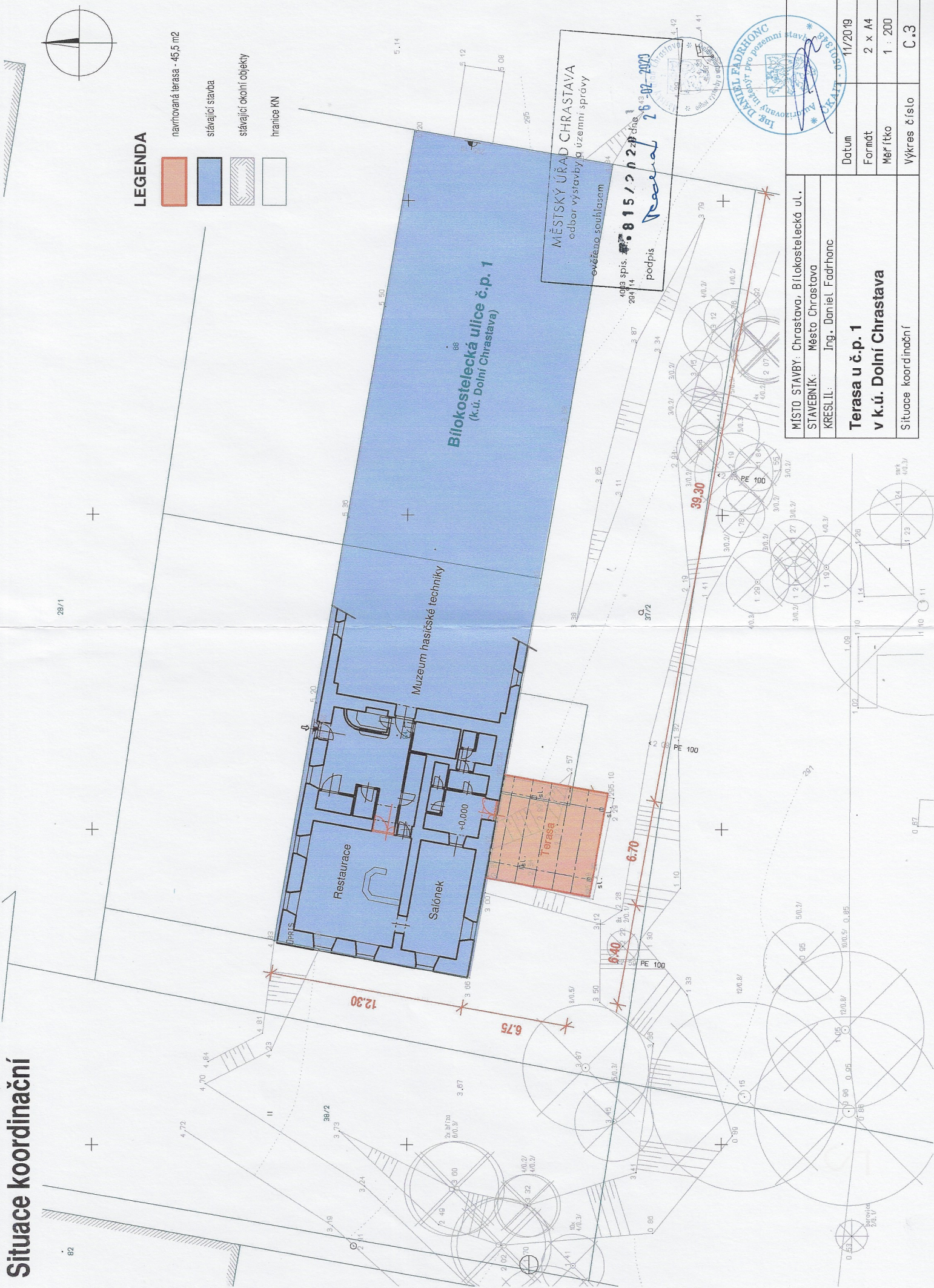
Příloha č. 1



Situace koordinační

LEGENDA

-  navrhovaná terasa - 45,5 m²
-  stávající stavba
-  stávající okolní objekty
-  hranice KN



MÍSTO STAVBY: Chrastava, Bílokoštělečná ul.,

STAVEBNÍK: Město Chrastava

KRESLIL: Ing. Daniel Fadrhonic

Terasa u č.p. 1

v k.ú. Dolní Chrastava

Situace koordinační

Datum	11/2019
Formát	2 x A4
Měřítko	1 : 200
Výkres číslo	C.3



MĚSTO CHRASTAVA

náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava

telefon: (+420) 482 363 812

fax: (+420) 485 143 344

Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Zveřejněno:

29. 4. – 17. 5. 2024

Zadávací řízení:

Popis:

Nájemní smlouva prostoru sloužícího podnikání – rozšíření Nájemní smlouvy prostoru sloužícího podnikání čj. N/26/2020 na pronájem restaurace o prostor venkovní terasy

Číslo smlouvy:

N/18/2024

**Schváleno usnesením
RM ze dne:**

27. května 2024

Číslo usnesení:

2024/09/II

Doplňující informace:

Nad rámec zákona bude tato smlouva po podpisu obou smluvních stran uveřejněna v registru smluv.

**Datum vystavení
doložky:**

28. 5. 2024

**Soulad s usnesením
ověřuje:**



Podpis/razítko

Ing. Michael Canov
starosta