

N Á J E M N Í S M L O U V A

Město Chrudim, Resselovo nám. 77, Chrudim I
zastoupené jeho starostou Ing. Františkem Pilným, MBA
IČ: 00270211, DIČ: CZ00270211
na straně pronajímatele

a

LiTr BEER HOUSE s.r.o., se sídlem Václavská 1084, Chrudim II, 537 01 Chrudim
zastoupená jednatelekou společnosti Danou Lickovou
IČ: 22343342
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 53956
na straně nájemce

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 až 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a na základě usnesení Rady města Chrudim č. R/133/2025 ze dne 07.04.2025 tuto smlouvu, když záměr obce pronajmout níže uvedený nemovitý majetek byl dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce ve dnech od 07.03.2025 do 24.03.2025.

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 2692/20, ostatní plocha - zeleň, v k. ú. Chrudim.

Předmětná nemovitost je zapsána ve veřejném seznamu katastru nemovitostí, na LV č. 10001 pro katastrální území Chrudim a obec Chrudim u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Chrudim.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část tohoto pozemku p. č. 2692/20, ostatní plocha - zeleň, v k. ú. Chrudim, o celkové výměře cca 57 m² / 19 m x 3 m/ (viz Příloha č. 1: situační plánec - PŘEDZAHŘÁDKA RESTAURACE „KATEŘINA“ - zákresem do katastrální mapy zpracovaný panem Michalem Tereskou, který je nedílnou součástí této smlouvy).

na dobu: neurčitou

k účelu: celoroční umístění a provozování venkovního posezení před „Restaurací Kateřina“
(dále jen venkovní terasa).

výše specifikovanou nemovitost, včetně veškerých staveb, součástí a příslušenství k dočasnému užívání k účelu touto smlouvou vymezenému a výše specifikovanému přebírá a prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho technickým stavem, a že nemovitost výše specifikovaná je způsobilá k sjednanému účelu nájmu. Dále se zavazuje za dočasné užívání platit nájemné ve výši stanovené čl. V. této smlouvy.

II.

Pronajímatel (vlastník) nemovité věci souhlasí s umístěním a realizací stavby venkovního posezení (restaurační zahrádky) specifikované v čl. I. této smlouvy.

Pronajímatel (vlastník) dotčené nemovité věci (pozemku) prohlašuje, že tímto vydává nájemci oprávnění zřídit venkovní posezení (restaurační zahrádku), vstupovat a vjíždět na předmětnou nemovitou věc (pozemek) specifikovaný v čl. I. této smlouvy v souvislosti s jejím zřízováním, a to za splnění podmínek stanovených touto smlouvou a v případě pozemních komunikací při dodržení zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen k účelu dohodnutému v čl. I. této nájemní smlouvy. Zavazuje se, že bude dbát o jeho řádné udržování a čistotu i v bezprostředním okolí na své vlastní náklady. Dále se zavazuje, že bude dodržovat následující podmínky.

Venkovní terasa je realizována na výše specifikovaném pozemku v místě a rozsahu dle situačního plánu - PŘEDZAHŘÁDKA RESTAURACE „KATEŘINA“ (zákresem do katastrální mapy) zpracovaným panem Michalem Tereskou (viz Příloha č. 1). Venkovní terasa je stavbou dočasnou.

Prostor venkovní terasy před „Restaurací Kateřina“ je přimknut k obvodové zdi budovy restaurace (čp. 90), a to na straně situované k řece Chrudimka. Na ostatních vnějších stranách přiléhajících k dopravnímu prostoru mezi stezkou pro chodce a cyklisty bude prostor venkovní terasy ohraničen (zajištěn) a označen odpovídajícím zařízením, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti chodců, resp. provozu na pozemních komunikacích (viz vyhláška č. 398/2009 Sb., zákon č. 361/2000 Sb., ČSN 73 6110) i provozu samotné venkovní terasy s tím, že mezi ohraničením venkovní terasy a prostorem mezi stezkou pro chodce a cyklisty bude zachován bezpečnostní odstup 1,00 m (nutný i pro zajištění rozhledu pro zastavení cyklistů). Stavba venkovní terasy se nesmí dotknout stromu vysazeného na sousední části tohoto pozemku p. č. 2692/20, ostatní plocha - zeleň, v k. ú. Chrudim.

Nájemce je povinen dodržet vzhled zábradlí (provedení) odsouhlasený architektem města Chrudim.

Veškeré zásahy do pozemku může provozovatel venkovního posezení (restaurační zahrádky) provádět pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka nemovitosti a na své vlastní náklady.

Venkovní terasa je vybudována pouze na náklady nájemce. K realizaci venkovní terasy dochází z iniciativy nájemce a tento bere na vědomí, že pronajímatel mu za uvedené úpravy nebude poskytovat žádné přímé finanční kompenzace, a to ani v případě, že dojde k předčasnému ukončení nájmu z důvodů na straně nájemce. Při realizaci venkovní terasy nájemce dodrží veškeré stavební, bezpečnostní předpisy a zákonné normy.

Venkovní terasa slouží pouze k posezení hostů "Restaurace Kateřina", (tj. ke konzumaci nápojů a jídel již připravených v restauraci, v žádném případě nebude sloužit k přípravě jídel, a to zejména na otevřeném ohništi/grilu).

Nájemce po celý rok plně zodpovídá za průběžný pořádek, pravidelný úklid a čistotu pronajaté části pozemku, a to i v bezprostředním okolí.

Doba prodeje venkovního posezení nesmí přesáhnout dobu prodeje zkolaudované provozovny, s níž venkovní posezení funkčně souvisí, přičemž do této doby se započítává i doba nezbytného úklidu.

Nájemce zabezpečí, že při provozu venkovní terasy bude udržován pořádek, pravidelný úklid a čistota.

Nájemce je povinen dodržovat všechny právní předpisy České republiky a dále všechny povinnosti, které stanovují obecně závazné vyhlášky a nařízení města Chrudim, zejména pak povinnosti obsažené v příslušné obecně závazné vyhlášce města Chrudim o ochraně nočního klidu, kdy zejména nájemce nesmí v době provozu venkovní terasy rušit noční klid (tj. od 22:00 hod. do 06:00 hod.). Zároveň je nájemce povinen zajistit, aby k rušení nočního klidu nedocházelo ani návštěvníky terasy. Nájemce a návštěvníci terasy dále nesmí rušit majitele a uživatele přilehlých nemovitostí nadměrným hlukem, kouřem, prachem, pachy, otřesy a jinými podobnými účinky.

Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele v objektivně nutných případech (opravy, rekonstrukce, výstavba, veřejný zájem apod.) venkovní terasu na náklady investora dočasně odstranit a nebude požadovat jakoukoliv náhradu nebo škodu s tím spojenou.

Nájemce nese po celou dobu užívání předmětu nájmu plnou odpovědnost za případně vzniklou újmu na zdraví způsobenou sobě nebo osobám třetím, a za škodu na předmětu výpůjčky.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zánik, je-li právnickou osobou, nebo zrušení registrace.

Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajišťovat a hradit provádění oprav zařízení, která slouží výlučně nájemci.

Při zřízení a užívání stavby venkovního posezení je nájemce povinen dodržovat všechny platné předpisy českého právního řádu, a to zejména v oblasti ochrany životního prostředí, požární ochrany, stavebního řádu, veřejného zdraví, památkové péče apod.

V případě, že stavba venkovního posezení podléhá dalším schválením, případně rozhodnutím státní správy, je nájemce povinen tyto správní orgány požádat o vydání rozhodnutí. Pronajímatel zároveň souhlasí, aby tato nájemní smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka řízení.

IV.

Vzájemně dohodnuté nájemné je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele, vedený u ČSOB Chrudim, č. ú. 104109545/0300. Roční nájemné ve výši 11.400 Kč bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 15 dnů od data vystavení. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 31.01. běžného kalendářního roku.

V souladu s Usnesením Rady města Chrudim č. R/53/2025 ze dne 10.02.2025 bylo nájemné za období od 01.01.2025 do 31.12.2025 prominuto.

Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly, že nájemce začne pronajímateli výše uvedené nájemné hradit až od 01.01.2026.

Plnění je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

V.

Nájemce nesmí nemovitost uvedenou v čl. I, ani její části, poskytnout dále do užívání třetí osobě (podpacht, podnájem, výpůjčka atd.) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto závazku nájemce je důvodem k výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

VI.

Veškeré další zásahy do pozemku /kromě realizace venkovní terasy před „Restaurací Kateřina v souladu se situačním plánkem - PŘEDZAHŘÁDKA RESTAURACE „KATEŘINA“ (zákresem do katastrální mapy) zpracovaným panem Michalem Tereskou/ může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na své vlastní náklady. Ke dni skončení platnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a uvést jej na své náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. V případě, že nájemce nesplní výše uvedenou povinnost ve stanoveném termínu je město současně oprávněno uvést dotčený pozemek do původního stavu, a takto vzniklé náklady je nájemce povinen uhradit městu do 15 dnů od doručení oznámení o jejich výši.

VII.

Při porušení ustanovení čl. II., III., IV., V., a VI. této nájemní smlouvy má pronajímatel právo tuto nájemní smlouvu vypovědět. V takovém případě smlouva zaniká uplynutím výpovědní lhůty v délce trvání dvou měsíců, přičemž její běh započne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena výpověď. Právo pronajímatele na odstoupení od nájemní smlouvy tímto není dotčeno.

Tuto nájemní smlouvu lze ukončit dále dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí i bez uvedení důvodu kteroukoli smluvní stranou. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a je závazná pro obě strany, pokud se tyto nedohodnou jinak. Výpověď musí být podána písemně a výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.

V případě porušení kteréhokoliv závazku nájemce uvedeného v čl. III., IV., V. a VI. této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.

Smluvní pokuta je splatná na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

IX.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR.

X.

Pokud není v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

XI.

Tato nájemní smlouva může být měněna nebo doplněna pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž obě smluvní strany obdrží po dvou vyhotoveních.

XII.

Smluvní strany se zavazují vzájemně si oznamovat veškeré změny údajů, které mají nebo by mohly mít vliv na plnění povinností z této nájemní smlouvy vyplývajících (zejména změna v označení smluvních stran, sídla či místa podnikání, adres pro doručování apod.).

Veškeré písemnosti v rámci nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou (např. výzvy, odstoupení, výpověď apod.) zasílají smluvní strany na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v hlavičce nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že odmítnutí převzetí písemnosti kteroukoliv smluvní stranou nebo nemožnost doručení takové písemnosti z důvodů neoznámení změny údajů pro doručování, má stejné účinky jako doručení a za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy bylo odmítnuto převzetí písemnosti nebo den, kdy byl učiněn marný pokus doručit písemnost na adresu druhé smluvní strany, která v důsledku neoznámení změny údajů již není aktuální. Při nevyzvednutí písemnosti, v případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se za den doručení považuje poslední den uložení na příslušné provozovně provozovatele poštovních služeb, a to i když se adresát (druhá smluvní strana) o uložení nedozvěděl.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, dále prohlašují, že veškerá ujednání v této nájemní smlouvě jsou v souladu s dobrými mravy a že údaje o smluvních stranách zde uvedené jsou pravdivé. Toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Chrudimi dne

V Chrudimi dne

Nájemce:

Pronajímatel:

Dana Licková
jednatel společnosti

Ing. František Pilný, MBA
starosta města