



Agendové číslo: o201700227
Evidenční číslo: o201700227
Evidenční odbor: OMM/182/2017/Ša

výtisk č. 1

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV

sídlo: Zborovská 4602, 430 28 Chomutov
zastupuje: JUDr. Marek Hrabáč, primátor
IČ: 00261891
DIČ: CZ00261891
bankovní spojení: Komerční banka, a. s. regionální pobočka Chomutov
číslo účtu: 190000626441/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Vochar s.r.o.

sídlo: Kamenná 5101, 430 04 Chomutov
adresa pro doručování: Kamenná 5101, 430 04 Chomutov
zastupuje: Pavel Votava, jednatel
IČ: 05881226
DIČ: CZ 05881226
telefonní kontakt: [REDACTED]
email: [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
plátce DPH: ano
(dále jen „nájemce“)

I. Prohlášení

Pronajímatel je vlastníkem **nemovitých věcí**:

- **pozemku** parc. č. **1911/74** o výměře **241 m²** vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm zřízená **stavba** č.p. **5922 ul. Kosmova**.

zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **1** pro katastrální území Chomutov II u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání **pozemek** parc. č. **1911/74** v k.ú. Chomutov II a **celou budovu s číslem popisným 5922 Kosmova, Chomutov** o výměře 189,54 m² spolu s vybavením movitých věcí dle přílohy č. 4 (dále jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.
3. Předmět nájmu je vyznačen v situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti v předmětu nájmu. V předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce, ve které se bude uskutečňovat předmět činnosti: provoz restaurace.
2. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou** s účinností **od 1.10.2017**.

V. Nájemné a platby za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou a činí **24.000,- Kč ročně** bez DPH, tj. 2.000,- Kč/měsíc bez DPH.
2. DPH bude účtována ve výši sazby podle platných právních předpisů. Nájem nemovité věci je od DPH osvobozen, avšak vzhledem k tomu, že nájemce je plátcem DPH a jsou splněny i další zákonné podmínky, rozhodl se pronajímatel daň uplatnit, a proto je nájemce **povinen platit nájemné i služby včetně DPH**.
3. Nájemné je splatné měsíčně a to vždy **do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce, ve výši **2.000,- Kč + DPH**, na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – splátkového kalendáře dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem **9450000153**.
4. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy složit na účet pronajímatele vedený u Komerční banky v Chomutově č. **6015-626441/0100** a variabilní symbol **9420000000** kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného bez DPH tj. **6.000,- Kč**. DPH ke kauci připočítána nebude. Kauce bude nájemci vrácena při skončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce bude nájemné dlužit nebo způsobí na nemovitých věcech uvedených v čl. I. škodu, má pronajímatel právo kdykoliv uspokojit svoji pohledávku ze zaplacené kauce. V případě, že pronajímatel použije kauci či její část k umoření dluhu nájemce vůči pronajímateli, je nájemce povinen do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele doplnit kauci do původní výše. Nesplnění této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:

- dodávka studené vody formou měsíčních záloh ve výši **3.000,- Kč + DPH**, pod variabilním symbolem **9470000090**.

Úhrada zálohových plateb za služby bude provedena na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – platebního kalendáře dle § 31a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to měsíčně, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy do **15.dne** příslušného kalendářního měsíce. Vyúčtování služeb bude provedeno jednou ročně v zákonné lhůtě.

Ostatní služby, zejména elektrická energie, telefony, internet, odvoz odpadu, úklid apod. si je nájemce povinen zajistit vlastním jménem a na vlastní náklady, tak, že do 30 dnů od uzavření této nájemní smlouvy uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy na jejich poskytování a podle těchto smluv bude cenu za takto poskytované služby hradit.

6. Pokud budou poskytovatelem služeb účtovány pronajímateli úhrady za služby poskytnuté nájemci před uzavřením smluv dle odst. 5 tohoto článku, pronajímatel je nájemci vyúčtuje. Nájemce se zavazuje zaplatit částku uvedenou ve vyúčtování vystaveném pronajímatelem do 14 dnů ode dne jeho doručení. Totéž platí, pokud nájemce poruší svou povinnost příslušné smlouvy uzavřít.

7. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. 3. každého roku. V tomto oznámení bude nájemci dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a současně mu bude dáno na vědomí, o jakou částku se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených. Jestliže pronajímatel nájemné v některém roce či několika po sobě jdoucích letech nevalorizuje, je v roce, kdy se rozhodne valorizaci provést, oprávněn valorizovat nájemné o koeficient inflace v součtu za všechny roky, v nichž valorizaci neprovedl.

8. Účastníci se zavazují, že ve lhůtě jednoho měsíce před uplynutím 1 roku od uzavření smlouvy provedou zhodnocení plnění podmínek smlouvy, tj. provozu restaurace v předmětu nájmu za účelem posouzení možností jejího dalšího fungování a případného oprávněného navýšení nájemného s tím, že pronajímatel vezme v úvahu případné zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem. Nedojde-li k dohodě o navýšení nájemného a uzavření dodatku k nájemní smlouvě je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a s touto smlouvou.

3. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani pokud by tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci, nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
5. Nájemce provádí běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu a hradí náklady na tyto činnosti do výše 10.000,- Kč za jeden případ. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, nemá však právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc.
6. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Podmínkou souhlasu je dohoda nájemce s pronajímatelem o tom, co z toho, co nájemce do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, si při odevzdání věci v případě skončení nájmu oddělí a vezme. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání s pronajímatelem podle míry zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovité věci.
8. Nájemce se zavazuje třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických osob nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy.
9. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti chodníku, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce. Nájemce v plné výši odpovídá za škodu, která řádným neplněním jeho povinností dle tohoto bodu vznikne pronajímateli či třetím osobám.
10. Nájemce svým nákladem bude zajišťovat příslušné revize zabezpečující bezpečný provoz objektu čp. 5922 Kosmova. Platné revizní zprávy nebo doklady o kontrole se zavazuje nájemce předat v originálu pronajímateli v termínu do 30-ti dnů od obdržení revizních zpráv.
Jedná se o tyto revize:
 - zpráva o revizi elektrického zařízení (provozní budova) – další revize v roce 2019
 - zpráva o revizi LPS (hromosvod) – další revize v roce 2018
 - doklad o kontrole provozuschopnosti zařízení pro zásobování požární vodou 1 ks (chodba) – další kontrola v roce 2019
 - vnitřní hydrantový systém Pavliš a Hartman D 25/20m, proudnice 6m, s jmenovitým průtokovým tlakem 0,36 MPa – další kontrola do 30.4.2017
 - doklad o kontrole hasicích přístrojů 2 ks (chodba) – další kontrola v roce 2019
 - zpráva o revizi výsledku kontroly spalinové cesty podle ČSN 734201:2010 (kominictví) – další revize v roce 2017.

11. Nájemce může předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štítkem, návěstím nebo podobným znamením jen se souhlasem pronajímatele, přičemž platí, že žádost musí být podána pronajímateli písemně a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
12. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, včetně odstranění štítku, návěstí nebo podobného znamení a předat jej pronajímateli, a to uklizený, ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s dodatečnými změnami, které provedl se souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.
13. Nájemce zabezpečí celoroční provoz restaurace, provoz veřejných WC a zázemí pro návštěvníky tak, aby byla provozní doba koordinována s otevírací dobou sportovního areálu Domovinka v Lipské ulici, vše svým nákladem. Nájemce zajistí vybavení kuchyně, včetně odsávání par a vybavení společenské místnosti (restaurace). Nájemce bude zajišťovat provoz veřejných WC (úklid a spotřební materiál vlastním nákladem).
14. Nájemce bude spolupracovat a poskytovat součinnost při pořádání akcí pronajímatele, jeho organizací a obchodních společností v areálu Domovinka.
15. Nájemce strpí užívání místnosti č. 1.14 o rozměru 15,26 m² pro uskladnění zahradní techniky a nářadí na údržbu areálu Domovinka správcem areálu.

VII. Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez udání důvodu, a to s šesti měsíční výpovědní dobou.
2. Mají-li pro výpověď vážný důvod, mají pronajímatel i nájemce právo smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti, popř. může být uplatněna výzva dle § 2228 Občanského zákoníku.
 - a) Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména:
 - nezaplatí-li nájemce dlužné nájemné ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván
 - poškozují-li nájemce předmět nájmu či nemovité věci uvedené v čl. I. závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - způsobují-li nájemce závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které užívají nemovité věci uvedené v čl. I.
 - užívá-li nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno
 - poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 10., 13., 14. a 15. a nezjedná-li nápravu ve lhůtě k tomu pronajímatelem stanovené.

- b) Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje zejména:
- přestane-li být předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl nájemcem vyzván.
4. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby nebo s tříměsíční výpovědní dobou.
5. Je-li nájem sjednán na dobu určitou, ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.

VIII. Schvalovací doložka

Pronajímatel na základě zákona o obcích osvědčuje touto doložkou, že byly splněny veškeré podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního jednání obce při pronájmu nemovitého majetku. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v termínu od **2. 8. 2017** do **21. 8. 2017**. Pronájem byl schválen usnesením Rady statutárního města Chomutova č. **422/17/1** ze dne **28.8.2017**.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich nájemního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají datovou zprávou či prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslano písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přesměřovala zpět k odesílateli.
2. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla a zejména změnu adresy pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím a že statutární město Chomutov jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Smluvní strany dále souhlasí s kompletním zveřejněním této smlouvy včetně osobních údajů v registru smluv zřízeném zák. č. 340/2015 Sb., a to na dobu neurčitou za účelem transparentnosti veřejné správy.
5. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

Agendové číslo: o201700227
Evidenční číslo: o201700227
Evidence odboru: OMM/182/2017/Ša

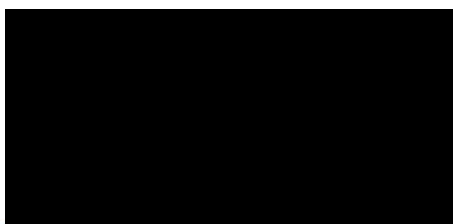
výtisk č. 1

7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tísní.
8. Tato smlouva obsahuje:
přílohu č. 1 - situační plán se zákresem nájmu + foto
příloha č. 2 – záměr zveřejnění
příloha č. 3 – usnesení Rady města Chomutov
příloha č. 4 – soupis movitých věcí
příloha č. 5 – výpis z obchodního rejstříku

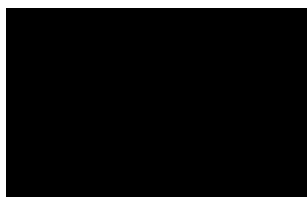
V Chomutově dne:

22. 09. 2017

V Chomutově dne:



STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV
JUDr. Marek Hrabáč, primátor



19.9.17

Vochar s.r.o.
Pavel Votava, jednatel

