



ČJ.: MUKK/48730/2013
SP. ZN.: OTÚ-MAJ/ 68/2013/Wo - 5630
ZNAK.: spis. a skart. : 254.3.4 – V/5

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. Město Kadaň,

Sídlo městského úřadu: Kadaň, Mírové nám. čp.1, 432 01 Kadaň,
Zastoupené: PaedDr. Jiří Kulhánkem, starostou města
IČ : 00261912 , DIČ : CZ00261912
bankovní spojení: KB, a. s., Praha, pobočka Kadaň
č. ú.: 19-1725441/0100, VS 31169, SS 5619
(jako pronajímatel) na straně jedné

2. Jaroslav STEJNÝ, podnikatel

Místo podnikání: [REDACTED]
IČ: [REDACTED] DIČ: CZ [REDACTED]
(jako nájemce), na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Zákon) a tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání za dále dohodnutých podmínek

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 185 v Kadani, Mírové náměstí, stojící na parcele č.2 (budova radnice).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část nebytových prostor v budově uvedené v čl. I. této smlouvy. Jedná se o nebytové prostory umístěné v 1. NP o celkové výměře podlahové plochy 474,61 m² a nebytové prostory umístěné v 1.PP (sklep) o celkové výměře podlahové plochy 184,31 m². Přesná specifikace pronajímaných nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 této nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
2. Nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy jsou pronajímány za účelem provozování hostinské činnosti. Část pronajatých prostor lze využít i pro konání kulturních a společenských akcí pořádaných nájemcem.
1. Současně s pronájmem nebytových prostor uvedených v odstavci 1. tohoto ustanovení, je nájemci umožněno užívání vnitřního traktu budovy čp. 185 (dvoru) o výměře 104 m².



MUKKX0091SC5

III.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté nebytové prostory touto smlouvou činí **5 000,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc korun českých) tj. **60 000,- Kč ročně** (slovy: šedesát tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje, že nájemné bude hradit čtvrtletně předem ve výši **15 000,- Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) vždy nejpozději do **15. kalendářního dne prvního měsíce** příslušného čtvrtletí.
Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB, a.s., Praha, pobočka Kadaň, č.ú. :19 - 1725441/0100, VS 31169, SS 5630
Okamžikem plnění je datum odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

IV.

Uhrada za služby související s nájmem

1. Náklady související s **dodávkami elektrické energie, plynu a odvozem odpadků** si nájemce hradí sám na základě samostatně uzavřených smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb.
2. Oběma smluvními stranami bylo dohodnuto, že nájemce bude kromě nájemného hradit pronajímateli :
Vodné a stočné:
Roční zúčtovatelná zálohová částka činí **12 000,- Kč (vč. DPH)**.
Platba bude hrazena čtvrtletně předem ve výši **3 000,- Kč** (počínaje březnem 2014) vždy současně s čtvrtletní platbou nájemného daného roku.
Uvedená výše platby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. III., bod. 2, odst. 2., této smlouvy.
Náklady ve výši dle skutečné spotřeby budou přeúčtovány pronajímatelem nájemci 1x ročně, vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele SČVK a.s. pronajímatelem.
Pronajímatel je povinen zaslat toto přeúčtování nájemci do 30 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele. Přeúčtování bude mít náležitosti daňového dokladu, dále musí přeúčtování obsahovat počáteční a konečný stav měřidla za účtované období a bude splatné 15 dnů ode dne doručení nájemci.
3. Vytápění pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na své náklady.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **01.03. 2014**.



MUKKX0091SC5

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemci ve stavu, který je způsobilý k užívání podle této smlouvy, což nájemce jejím podpisem stvrzuje. Nájemce byl v podmínkách zveřejněného záměru pronájmu seznámen se skutečností, že veškeré prostory jsou bez zařízení (vč. kuchyně) a že si zařízení musí zajistit nájemce na své vlastní náklady a to včetně pořízení kotle pro vytápění pronajatých prostor.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí výzvě oznámené nájemci, provést kontrolu způsobu užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup do prostor kotelny (místnost č. 4.05) a vzduchotechniky (místnost č. 4.04) nacházejících se v podkroví objektu č.p. 185 osobám pověřených nájemcem (obsluha technických zařízení kvalifikovaným pracovníkům dle příslušných předpisů a norem) v rámci provádění pravidelných provozních prohlídek 2x měsíčně a pravidelných revizí 1x ročně naplánovaných v pracovní době MěÚ Kadaň a předem hlášené odpovědné osobě pověřené pronajímatelem (správci objektu). V případě poruchy a havárie na těchto zařízeních pak možnost přístupu bez časového omezení avšak na základě osobní domluvy se správcem objektu MěÚ.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor do výše **10 000,- Kč** u každého jednotlivého případu (zejména provádět jejich pravidelný úklid, malování apod.).
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž předpokládaná výše přesáhne částku 10.000,- Kč u každého jednotlivého případu. Opravy do výše této částky bude hradit nájemce v rámci obvyklé údržby pronajatých prostor.
3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu další osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy s právem pronajímatele dát z tohoto důvodu nájemci výpověď.
4. Rada města dne 23.01.2014 v usn. č. 41/2014 v bodě č. 2 schválila podnájemce p. Radka Štěpánka s místem podnikání, [redacted] do prostor 1.NP – plochy restaurace (bez byv. čajovny)
Nájemce je povinen do smlouvy o podnájmu zahrnout práva a povinnosti, které jsou touto smlouvou stanoveny nájemci a předložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případech, kdy hodlá v pronajatých prostorách provádět stavební úpravy, které vyžadují povolení nebo provedení ohlášení podle zvláštního právního předpisu a též je nesmí provádět bez závazného stanoviska orgánu státní památkové péče.
5. Nájemce je povinen pojistit vnitřní zařízení pronajatého prostoru, které je v jeho vlastnictví. Pojištění budovy čp.185 zabezpečí pronajímatel.



6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k hlavnímu uzávěru vody a fakturačnímu vodoměru umístěných v místnosti 0.10 – 1.PP (sklep).
7. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli přístup do místnosti 1.10 – 1.NP, kde se nachází ovládací zařízení technologie vzduchotechniky.
8. Nájemce se zavazuje provádět obsluhu lapolu včetně výměny příslušných filtrů, který slouží pro provoz kuchyně a je umístěn na nádvoří objektu označeném 1.32 (1.NP) před vchodem do kuchyně.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět pravidelné revize, zkoušky , kontroly technických zařízení zejména vyhrazených technických zařízení dle příslušných předpisů a norem. Dále je povinen zajistit odstranění závad zjištěných při těchto revizích, zkouškách a kontrolách na vlastní náklady a předat pronajímateli kopie zpráv o revizích, kontrolách a zkouškách vždy po jejich provedení ve smyslu obecně platných předpisů k požární ochraně a bezpečnosti práce . Je též povinen zajistit obsluhu těchto zařízení pouze kvalifikovanými pracovníky dle příslušných předpisů a norem. Povinností je také zajistit servis, údržbu a opravy těchto zařízení pouze pracovníky s oprávněním tyto činnosti provádět.
10. Nájemce je dále povinen dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v oboru požární ochrany, zejména Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci), ochrany životního prostředí (zejména zák. č. 201/2012 Sb.) a dále v oblasti nakládání s odpady vyplývající ze Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.
V oblasti bezpečnosti práce je nájemce povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 251/2005 Sb. a ze Zákona č. 262/2006 Sb. (Zákoník práce).
Nájemce je rovněž povinen provádět kontrolu spalínových cest a komínů napojených na zařízení kotelny umístěné v místnosti 4.05.

VIII.

Skončení nájmu

Tato smlouva může být před uplynutím doby na kterou je uzavřena ukončena:

1. Dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem podle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.
2. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, kde výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců.
3. Výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností ze strany nájemce. Za závažné porušení povinností se pro tyto účely považuje prodlení nájemce s úhradou nájemného a záloh za služby dle čl. III a IV této smlouvy o více než jeden měsíc a dále porušení povinností uvedených v čl. VII , bod č. 1 až 4 a 6 až 10 této smlouvy
Výpovědní doba pro případy uvedené v odstavci 2. a 3. tohoto ustanovení činí 3 měsíce
4. Výpovědní doby uvedené v předchozích odstavcích počínají běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě nemožnosti doručit výpověď druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy se za doručení považuje desátý kalendářní den ode dne jejího odeslání.

IX.

Ostatní ujednání

1. Na nájemce přechází nájemní smlouva č. 12412/2013 uzavřená dne 30.09.2013 mezi Městem Kadaň (pronajímatelem) a Havelková & Partners, s.r.o., [redacted] na dobu neurčitou
Nájemce byl v podmínkách zveřejněného pronájmu seznámen s touto skutečností.
2. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k event. úpravám výloh pronajatých prostor (výlep plakátů, vývěsních štítů apod.). Pro případ porušení této povinnosti ze strany nájemce byla dohodnuta výše smluvní pokuty, která činí 10.000,- Kč, za každé jednotlivé porušení. V případě uzavření smlouvy o podnájmu mezi nájemcem a třetí osobou je povinností nájemce povinnost uvedenou v předchozí větě zahrnout do textu uzavřené smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti nájemcem byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.

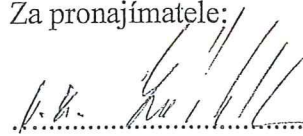
X.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými obecnými ustanoveními Zákona upravujícími nájem.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dva stejnopisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem **01.03. 2014**.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a uzavírají ji podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem či nápadně nevýhodných podmínek.
5. Záměr pronájmu nebytových prostor uvedených v této smlouvě byl schválen usn. RM č. 906 dne 24.10.2013. Zveřejněn dne 30.10.2013 a sejmuto dne 27.11.2013 a dále uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města Kadaně dne 23. 01.2014 usnesením č. 41/2014 a usn. RM č. 984/2013 dne 28.11.2013.

V Kadani dne **31-01-2014**

Za pronajímatele:


PaedDr. Jiří K u l h á n e k
starosta města



V Kadani dne

Nájemce:


Jaroslav Stejný





Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 25.11.2013 13:55:46

Jméno a příjmení: Jaroslav Stejný
Datum narození: ██████████
Občanství: Česká republika
Bydliště: ██████████
Místo podnikání: ██████████
Identifikační číslo: ██████████

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: Hostinská činnost
Druh živnosti: Ohlašovací řemeslná
Vznik oprávnění: 04.05.1995
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Druh živnosti: Ohlašovací volná
Vznik oprávnění: 04.02.2004
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Hostinská činnost

Umístění: parcela č. 254
Adresa: 431 11, Jirkov - Červený Hrádek
Identifikační číslo provozovny: 1005534039
Zahájení provozování dne: 04.05.1995

2. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Adresa: Červený Hrádek 1, 431 11, Jirkov
Identifikační číslo provozovny: 1005534047
Zahájení provozování dne: 04.02.2004

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: Magistrát města Chomutova

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.