

Dnešního dne uzavřeli

Město Kralupy nad Vltavou

Se sídlem Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, PSČ 278 01

IČ: 236977 DIČ: CZ236977

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., č. účtu: [REDACTED]

Jeho jménem pan Petr Holeček, starosta města

(dále jen „pronajímatel“)

a

Bella Caffè s.r.o.

se sídlem Kralupy nad Vltavou , Komenského nám. 8/1, 278 01

zastoupená Ing. Kamilou Novákovou, jednatelkou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255559

IČ: 04912373

(dále jen „nájemce“)

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. SMSMLO/00019/2018

Uzavřená dle § 2302 - § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

I.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a nabývacích titulů uvedených v části „E“ listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kralupy nad Vltavou, vlastníkem budovy MěÚ Kralupy nad Vltavou č.p. 1, která je součástí pozemku par. č. st.1075 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kralupy nad Vltavou a katastrální území Kralupy nad Vltavou.
2. Předmětem této nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor o celkové výměře 161,36 m² (bufet 33,62 m², bufet-zázemí 4,2 m², sociální zařízení 3,54 m² a terasa o rozměru 8m x 15m = 120m²), a přístupu k těmto prostorům v budově čp. 1 v Kralupech nad Vltavou (dále jen „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel přenechává kužívání nájemci předmět nájmu včetně příslušenství (zařizovací předměty soc. zařízení, v zázemí, v bufetu).
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k zařízení provozu studeného bufetu.
5. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu a příslušenství se seznámil.

6. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně příslušenství bude mezi účastníky této smlouvy sepsán předávací protokol a pořizena fotodokumentace o stavu objektu při jeho převzetí.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v souladu s jeho stavebně technickým určením a v souladu s předmětem podnikání uvedeným v Živnostenském rejstříku platným ke dni uzavření této smlouvy, tj. k hostinské činnosti.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne **01.03.2018 do 28.02.2021** a je vypověditelná ze zákonných důvodů (ust. § 2308 a § 2309 zák.č.89/2012 Sb.) a z důvodů porušení povinností nájemce uvedených v čl.V této smlouvy, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně.

III.

Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno ve výši 84.000,-Kč + sazba DPH stanovená zákonem (slovy: *osmdesát čtyři tisíc korun českých*) za kalendářní rok.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 7.000,-Kč + sazba DPH stanovená zákonem vždy do každého 15. dne v měsíci na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné bude hrazeno ode dne zprovoznění občerstvení, nejdéle však od 01.04.2018.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou příslušným přírůstkem průměru ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1. 4. běžného roku formou písemného oznámení pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje v případě přechodu české měny CZK na EURO měnu, provádět platby stanoveného nájemného v této nové měně a kurzu.
6. V případě prodlení se zaplacením nájemného, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na případnou náhradu škody.

IV.

Dodávka energií a služeb

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nad rámec nájmu zálohy na energie související s nájmem nebytových prostor. Jedná se o tyto služby zajišťované v pronajatých nebytových prostorech (předmět nájmu):
 - elektrická energie
 - vodné, stočné

Výše měsíčních záloh činí 4.000,-Kč a budou hrazeny na účet číslo [REDACTED] a VS 666660 vždy do každého 15. dne v měsíci.

2. Vyúčtování skutečných nákladů na energie oproti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel jedenkrát ročně a předloží jej nájemci. Jedná se o přefakturaci dle § 36 odst. 11 zákona o DPH. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 15 dnů ode dne předložení vyúčtování.
3. V případě prodlení se zaplacením záloh na energie nebo s prodlením úhrady ročního vyúčtování za energie, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Služby související s odvozem odpadu si zajistí nájemce sám na vlastní náklady.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zřídit provozovnu bufetu na vlastní náklady tak, aby provoz byl zahájen nejdéle od 01.04.2018.
2. Nájemce je povinen zajistit prodej občerstvení s provozní dobou stejnou, jaká je otevírací doba informačního centra MěÚ. Pokud provozní doba bufetu bude delší než jaká je otevírací doba informačního centra MěÚ, nájemce uzamkne vstupní dveře vedoucí z bufetu do prostor MěÚ a zodpovídá za to, že zákazníci bufetu se nebudou pohybovat v prostorách MěÚ.
3. Nájemce na své náklady zajistí úklid pronajatých prostor, včetně části terasy, na které budou umístěny stolky a židle pro venkovní občerstvení.
4. Nájemce na vyzvání umožní přístup k elektronickým vývěskám za účelem jejich servisu a kontroly. Předmětné vývěsky jsou umístěny na fasádní prosklené stěně.
5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu a příslušenství k němu užívat řádným a obvyklým způsobem.
6. Nájemce (se svými zaměstnanci) se zavazuje, že bude předmět nájmu a jeho příslušenství užívat výhradně sám a k účelu v této smlouvě uvedeném.
7. Nájemce není oprávněn po dobu trvání této nájemní smlouvy provádět v objektu stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce dále není oprávněn přenechat předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu.
9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k účelům jeho povoleného podnikání, tj. hostinských služeb, a to v rozsahu příslušného oprávnění či registrace, které je nájemce povinen uvést v soulad s novou adresou předmětu nájmu jako nové provozovny, a to do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
10. Nájemce je povinen činit na předmětu nájmu běžné opravy vlastním nákladem v rozsahu do 2.500,-Kč bez DPH za každou jednotlivou položku.
11. Nájemce dále odpovídá za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu jím nebo třetími osobami, které na místo nájmu k němu vstoupily.
12. Nájemce je povinen vybavení umístěné v předmětu nájmu, které je v jeho vlastnictví, pojistit, a to jak proti živelné, tak jiné pojistné události, která by v souvislosti s účelem nájmu objektu mohla nastat. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu zásady

- hygienické, ekologické a požární prevence. Pronajímatel bude respektovat zákaz kouření v celém objektu.
13. Nájemce je povinen vlastními prostředky na vlastním vybavení v zákonem stanovených lhůtách provádět veškeré revize související s provozem předmětu nájmu a kopie záznamu o těchto revizích předat v jednom vyhotovení pronajímateli. Případné zjištěné závady a nedostatky je nájemce dle pokynů osoby provádějící revize bezodkladně na své náklady odstranit.
 14. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škody z jím provozované činnosti do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a tuto předložit k nahlédnutí pronajímateli.
 15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly, zda užívá nájemce věc řádným způsobem.
 16. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, to se netýká předmětů a úprav na předmětu nájmu, které jsou pevně spojeny s budovou a byly provedeny na základě písemného souhlasu pronajímatele, pokud se účastníci této smlouvy nedohodnou jinak. Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na úhradu zůstatkové účetní ceny provedeného technického zhodnocení pronajatého majetku.
 17. Pokud nájemce jakkoliv zhodnotí předmět nájmu, není pronajímatel účelně vynaložené a prokázané náklady na toto zhodnocení povinen nájemci uhradit, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy jinak. Takové investiční zhodnocení předmětu nájmu bude v souladu s ust. § 28 zák.č.586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění, odepisovat nájemce.
 18. Nájemce se zavazuje do 3 (tří) dnů po skončení nájmu, písemně oznámit pronajímateli výši provedeného technického zhodnocení a uplatněných odpisů. Technické zhodnocení je svým charakterem nedílnou součástí nemovitosti a jeho vlastníkem je vlastník nemovitosti.
 19. Opravy, které je povinen činit pronajímatel, je nájemce povinen nahlásit pronajímateli bezodkladně a dohodnout se na způsobu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou prodlením v provedení opravy.
 20. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu své firemní označení, a reklamní zařízení po schválení pronajímatelem. Při skončení nájmu budou tato označení zcela odstraněna a nájemce uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

VI.

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu této smlouvy.

VII.

Skončení nájmu

Nájem sjednaný na dobu určitou uvedenou v čl. II této smlouvy skončí:

1. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
2. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
3. výpovědí pronajímatelem dle ust. § 2309 zák.č.89/2012 Sb., a z důvodů porušení povinností nájemce uvedených v čl. V této smlouvy,
4. výpovědí nájemce dle ust. § 2308 zák. č.89/2012 Sb.,
5. každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od smlouvy, pokud:
 - a. na majetek druhé smluvní strany byl prohlášen konkurs nebo povoleno vyrovnání
 - b. návrh na prohlášení konkursu byl zamítnut pro nedostatek majetku druhé smluvní strany,
 - c. druhá smluvní strana vstoupí do likvidace.

Vznik některé ze skutečností uvedených shora je každá smluvní strana povinna oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od smlouvy.

Za den odstoupení od smlouvy se považuje den, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení oprávněné smluvní strany doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na náhradu škody.

Odstoupení od této smlouvy je vždy s účinky EX NUNC (tedy od okamžiku zániku smlouvy).

VIII.

Povinnosti nájemce po skončení nájmu

V případě povinnosti vyklidit nebytové prostory budovy uvedené v čl. I této smlouvy po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu skutečně bez zbytečného odkladu, nejdéle do 5 dnů vyklidit a odevzdat pronajímateli. Pronajímatel a nájemce se dohodli na sjednání smluvní pokuty pro případ nesplnění uvedené povinnosti nájemcem tak, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody nebo na zaplacení bezdůvodného obohacení z titulu bezesmluvního užívání předmětu nájmu po skončení nájmu.

IX.

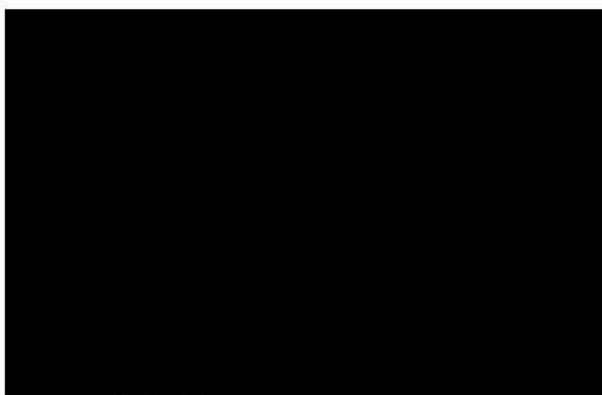
Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen číslovanými písemnými dodatky, schválenými oběma stranami.

2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
3. Pokud nějaké ujednání, podmínka, lhůta nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny soudem za neplatné, nulitní či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti a nebudou v žádném ohledu ovlivněna, narušena nebo zneplatněna. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné.
4. Tato smlouva a podmínky v ní uvedené jsou závazné pro právní nástupce smluvních stran, nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak.
5. Smlouva je vypracována celkem ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Nájemce bere na vědomí, že město Kralupy nad Vltavou je povinný subjekt k poskytování informací podle § 2 odst. 1 zákona č.106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je podmínkou účinnosti této smlouvy. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
9. Nájem byl schválen radou města dne 12.02.2018, č. usnesení 18/3/5/6.

V Kralupech nad Vltavou

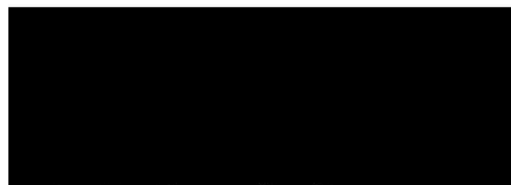
Dne: 20. 2. 2018



Petr Hořejšek
starosta města
(za pronajímatele)

V Kralupech nad Vltavou

Dne: 26. 2. 2018



Ing. Kamila Nováková
(za nájemce)