

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. v. č. 0460/2016

uzavřená v souladu se § 2201 a ust. § 2302 a násl. a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne,
měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín

zastoupené: Jiřím Čunkem, starostou města

IČ: 00304450

DIČ: CZ00304450

Bank. spojení: ČSOB a.s., I

ČSOB a.s.,

jako „pronajímatel“ na straně jedné

HELVET GASTRO s.r.o.

se sídlem: Praha 1 – Nové Město, Vodičkova 791/41,

zastoupená: , jednatelem

IČ: 289 15 402

zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, pol. 152893

jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Preambule

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 2555, včetně objektu stavby budovy č.p. 362, budova občanské vybavenosti, na tomto pozemku se nacházejícím, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Vsetín.
- (2) Zastupitelstvo města Vsetín vydalo na svém 9. zasedání dne 21.12.2015 usnesením číslo 5/9/ZM/2015 v souladu s ustanoveními § 10 písm. d), § 35 a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dále v souladu s ustanovením § 50 odst. 4 zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen loterijní zákon), obecně závaznou vyhláškou č. 4/2015, o stanovení místa, kde lze provozovat sázkové hry a loterie a jiné podobné hry. Ve znění obecně závazné vyhlášky č. 2/2016, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 4/2015, o stanovení místa, kde lze provozovat sázkové hry a loterie a jiné podobné hry, lze provozovat loterijní činnost pouze v budově č.p. 362, která je součástí pozemku p.č. 2555, budova občanské vybavenosti, v k.ú. a obci Vsetín, adresa Mostecká 362, Vsetín (dále jen budova č.p. 362).
- (3) Nájemce prohlašuje, že jsou mu známy všechny obecně závazné právní předpisy, které se týkají jeho činnosti tj. provozování loterií a jiných podobných her dle loterijního zákona (dále jen loterijní činnost), a tímto potvrzuje, že bude, při provozování loterijní činnosti v nebytových prostorech specifikovaných níže, mimořádně dbát na jejich dodržování a zejména pak na zachování veřejného pořádku.
- (4) Nájemce se zavazuje již od 1.1.2017 dodržovat veškerá sebeomezující opatření specifikovaná v § 14 a v § 15 zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, a to bez ohledu na § 137 tohoto zákona o hazardních hrách.

- (5) Pronajímatel se zavazuje, že neuzavře po dobu trvání této nájemní smlouvy s žádnou jinou osobou takovou smlouvu, která by ji opravňovala užívat nebytové prostory v budově č.p. 362 za účelem provozovat zde loterijní činnost.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v budově č.p. 362 specifikované dále v příloze č.1 této smlouvy (dále jen „*nebytové prostory*“ nebo „*pronajaté prostory*“).
- (2) Tyto nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování loterijní činnosti a další činnosti související, tj. zejména administrativní a hostinská činnost. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- (3) Nájemce prohlašuje, že se již před podpisem nájemní smlouvy důkladně seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy a že je mu známo, že tyto nebytové prostory nejsou ke dni jejich předání nájemci zcela způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy, přičemž se smluvní strany dohodly na nezbytných opravách nebytových prostor, jak je uvedeno v článku III. a IV. této smlouvy.
- (4) Pronajímatel tedy přenechává nájemci nebytové prostory ve stavu, jak stojí a leží a nájemce se v souladu s § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vzdává předem svého práva z vadného plnění.
- (5) Nájemce dále prohlašuje, že se seznámil i s právním stavem budovy č.p. 362, zejména pak se skutečností, že probíhá řízení na určení neplatnosti zástavních smluv.
- (6) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen a zavazuje se je dodržovat. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.
- (7) O předání a převzetí nebytových prostor do užívání nájemci sepíše smluvní strany písemný protokol, který se stane přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Opravy a úpravy nebytových prostor

- (1) Vzhledem k tomu, že pronajímatel předpokládá, že pro sjednaný účel užívání dle této nájemní smlouvy si bude nájemce potřebovat provést úpravy dle svého uvážení a libosti, neprováděl v předmětných nebytových prostorách opravy a úpravy tak, aby si mohl nájemce nebytové prostory ve značné míře přizpůsobit dle svých potřeb a standardů.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude za účelem provozování loterijní činnosti nebytové prostory opravovat, upravovat a udržovat je způsobem sjednaným touto smlouvou, přičemž se nájemce zavazuje postupovat vždy tak, aby nedocházelo k nevratnému poškození či znehodnocení nebytových prostor či budovy a pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci k tomu nezbytnou součinnost a pokud smlouva předpokládá schválení oprav či úprav pronajímatelem tyto, pokud jsou v souladu s podmínkami této smlouvy, bez zbytečných průtahů schvalovat či k nim sdělovat opodstatněné připomínky.

- (3) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy či jiné změny v pronajatých prostorách, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Realizovat provedení konkrétní stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu je možno jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložená v žádosti nájemce.

IV.

Nezbytné opravy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na stav nebytových prostor, které nejsou ke dni uzavření nájmní smlouvy a ke dni předání nájemci ve stavu způsobilém k užívání pro účely dle této smlouvy, provede nájemce na své náklady a odpovědnost opravy nezbytné k uvedení nebytových prostor do stavu způsobilého sjednanému účelu užívání, přičemž za tyto opravy smluvní strany považují:

- opravy omítek stěn a stropů
- případné odbourání nenosných příček
- případné provedení podhledových konstrukcí, souvisejících s interiérovým vybavením
- demontáž poškozené části dřev podlah s vložením polštáře a provedením záklopu
- demontáž původních interiérových prvků
- demontáž povlakových podlahových krytin a koberců
- demontáž kovového a akustického obkladu
- demontáž elektroinstalačního osvětlení
- demontáž nevyhovujících rozvodů vody
- oškrábání původních maleb a opálení nátěrů, vyjma nově osazených okenních prvků
- demontáže nevyužitelných elektroinstalací
- odstranění nátěrů litinových radiátorů
- manipulace s vybouranými hmotami
- nakládání, odvoz a likvidace vybouraných hmot
- výměna elektroměr skříně a hlavního rozvaděče
- montáž elektroinstalace pronajatých prostor od rozvaděče, svítidla a zásuvkové obvodů
- případná výměna zařizovacích předmětů
- výměna vodovodního potrubí a nový rozvod vody od hlavního přívodu do budovy
- případná výměna keramických obkladů a dlažeb s vazbou na rozvody, sanitární techniku a doplňky
- nové povlakové krytiny podlah a koberce
- nové nátěry vnitřních zárubní a otopných těles
- případné osazení a doplnění nových dveřních křidel
- nové malby, případně nalepení tapet
- nové rozvody ZTI v případě osazení klimatizačních jednotek
- interiérové vybavení nezbytné k provozu nájemce

- nové vnitřní parapety
- nátěry zábradlí komunikačního prostoru
- inventární vybavení sociálních zařízení
- opravy nátěrů a zasklení stávajících oken
- ověření tras kanalizační sítě do přípojky
- případné doplnění ventilátorů v soc. zařízení a vzduchotechniky, kde bude vzhledem k provozu nutná
- konzultace záměrů stavební činnosti s pronajímatelem

(dále jen „nezbytné opravy“)

- (2) Nájemce se zavazuje
- a) zajistit si pro provedení nezbytných oprav veškerá potřebná povolení
 - b) vyhotovit pro provádění nezbytných oprav projektovou dokumentaci
 - c) provést nezbytné opravy především v termínu od převzetí nebytových prostor do 31.12.2016. V případě, že nájemce nezbytné opravy specifikované v tomto článku nájemní smlouvy neprovede do 31.12.2016, zavazuje se o této skutečnosti písemně informovat pronajímatele s tím, že mu sdělí termín dokončení veškerých nezbytných oprav. I v tomto případě je nájemce povinen od 1.1.2017 hradit nájemné sjednané dle odst. 3, článku VII. nájemní smlouvy.
 - d) ihned po převzetí nebytových prostor, nejpozději však do 3 pracovních dní od převzetí nebytových prostor, předložit pronajímateli věcný a časový harmonogram nezbytných oprav a jiných oprav a úprav nebytových prostor.
 - e) před zahájením realizace nezbytných oprav předložit pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci nezbytných oprav (jiné doklady - pokud se nebude vyhotovovat), a to alespoň 10 dní před předpokládaným termínem zahájení realizace nezbytných oprav. Nájemce je oprávněn započít s realizací oprav až po jejich odsouhlasení pronajímatelem
 - f) provést nezbytné opravy v takové kvalitě jako by je provedl řádný hospodář a vlastník budovy
 - g) předat pronajímateli tyto doklady
 - projektovou dokumentaci
 - kolaudační rozhodnutí nebo Souhlas se změnou užívání staveb
 - výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500
 - cenu provedených nezbytných oprav doloženou smlouvou o dílo a fakturami, včetně dokladu o jejich úhradě (dále jen cena oprav)
- (3) Po skončení nájemní smlouvy ponechá nájemce provedené nezbytné opravy v nebytových prostorech ve stavu, v jakém se v danou dobu nacházejí. Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 2220 odst. 1 poslední věta za středníkem občanského zákoníku dohodly, že po skončení nájmu nebude mezi nimi vypořádáváno zhodnocení nebytových prostor.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemní smlouvy dle odst. 6 článku X. této smlouvy nebo z důvodu změny vlastníka budovy č.p. 362 formou nedobrovolné dražby a současně za včasného a řádného předání nebytových prostor pronajímateli a uhrazení všech závazků pronajímateli, pronajímatel uhradí nájemci náhradu nákladů účelně vynaložených nájemcem na provedení nezbytných oprav, které nájemce sdělil a doložil dle odst. 2 tohoto článku a to až do max. výše 4 300 000,- Kč (včetně DPH) a to ve výši, která se určí tak, že z ceny oprav se odečte 10% z ceny oprav za každý ukončený kalendářní rok trvání nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem.
- (5) Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci cenu oprav na základě oprávněné výzvy nájemce do 60 dní od jejího doručení.

- (6) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci pro realizaci nezbytných oprav součinnost, zejména odpovídat na jeho dotazy, poskytovat mu potřebné podklady, pokud je má k dispozici, udělovat nájemci v příslušných stavebních či jiných správních řízeních vedených v souvislosti s přípravou nezbytných oprav předmětu nájmu dle této smlouvy souhlas, pokud to není v rozporu s jeho oprávněnými zájmy.

V.

Jiné úpravy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn, nikoliv však bez předchozího souhlasu pronajímatele, provádět v nebytových prostorách na vlastní náklady a odpovědnost i jiné než nezbytné opravy tak, aby mohl nebytové prostory plně užívat ke sjednanému účelu užívání dle svých představ a potřeb (dále jen „jiné úpravy“).
- (2) Jiné úpravy může nájemce provádět pouze takovým způsobem, který nebude znamenat snížení hodnoty budovy a vždy pouze po předchozím písemném odsouhlasení konkrétních jiných úprav pronajímatelem.
- (3) Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli žádost s provedením jiných úprav vždy v dostatečném časovém předstihu a to nejméně 30 pracovních dní před předpokládaným termínem jejich realizace
- (4) Po skončení nájmu uvede nájemce nebytové prostory ve vztahu k jiným úpravám do původního stavu ke dni předání nebytových prostor, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- (5) Nájemce je oprávněn bez dalšího vybavit nebytové prostory nábytkem a jiným zařízením a to na vlastní náklady a odpovědnost.

VI.

Firemní označení

- (1) Nájemce je oprávněn umístit na budovu, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory, vlastní firemní označení či jiné reklamní sdělení pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VII.

Nájemné

- (1) Nájemné bylo stanoveno nájemcem po vyhlášení záměru pronajímatele na pronajmutí předmětu nájmu zveřejněného dne 29. 6. 2016 pronajmout nebytové prostory s tím, že nájemcem bude ten, kdo podá nejvyšší nabídku v elektronické aukci.
- (2) Nájemce prohlašuje, že nájemné bylo stanoveno i s ohledem na stav nebytových prostor, možnosti jejich využití, jeho povinnost provedení veškerých nezbytných oprav na své náklady a zodpovědnosti, které povedou k uvedení nebytových prostor do stavu způsobilého sjednanému účelu užívání, dobu trvání nájmu a výlučnost místa pro provozování loterijní činnosti jakož i faktický a právní stav výše specifikované budovy č.p. 362.
- (3) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli smluvní nájemné ve výši **4 925 620 Kč (slovy: čtyři miliony devět set dvacet pět tisíc šest set dvacet korun českých) ročně**. K takto stanovené výši nájemného bude v souladu s ustanovením 5 56 a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba 21 %, celková částka nájemného k tomuto datu je 5 960 000 Kč vč. DPH).

- (4) Nájemné za kalendářní měsíc je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (měsíční nájemné) je ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce. Nájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno předem ve výši 410 468,33 Kč plus DPH ve výši platné sazby daně na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele u ČSOB a.s., č.ú.:
- (5) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období leden, únor a březen 2017 bude uhrazeno nájemcem předem a to nejpozději do 31. 12. 2016. Toto nájemné bude tedy hrazeno předem ve výši 1 231 404,99 Kč plus DPH ve výši platné sazby daně na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele u ČSOB a.s.,
- (6) Smluvní strany dohodly, že za období od předání nebytových prostor nájemci do 31. 12. 2016 činí výše nájemného 1,- Kč plus DPH. Nájemné na celé toto období bude uhrazeno na účet pronajímatele jednorázově na základě faktury vystavené pronajímatelem do 10 dnů od podpisu této smlouvy.
- (7) Výše nájemného dle odstavce 5 tohoto článku byla stanovena s ohledem na nutnost provádění nezbytných stavebních oprav dle článku III. a IV. této smlouvy, přičemž jejich provádění se předpokládá právě v době od předání nebytových prostor do 31. 12. 2016, kdy nájemce nebude moci nebytové prostory užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu.
- (8) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 3 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem 2018 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci.

VIII. Služby

- (1) Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce v období od uzavření nájemní smlouvy do 31. 12. 2016 nájemce hradit následovně:
 - a) Úklid společných prostor zajistí nájemce na své náklady
 - b) Odvoz odpadu si zajistí nájemce samostatně
 - c) Elektrická energie
 - elektrická energie za společné prostory bude přefakturována na základě faktury dodavatele služby a dle podílu pronajaté plochy připadající na daný elektroměr,
 - elektrická energie prostor bez podružného měření spotřeby bude přefakturována na základě faktury dodavatele služby a dle podílu pronajaté plochy připadající na daný elektroměr,
 - elektrická energie prostor podružně měřených bude přefakturována na základě faktury dodavatele služby a dle náměru podružných elektroměrů.Záloha za elektrickou energii na kalendářní rok se sjednává ve výši na 120.000,- Kč.
 - d) Dodávka tepla bude přefakturována na základě faktury dodavatele – Zásobování teplem Vsetín, a.s. a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., v platném znění. Pronajatá plocha činí celkem 1 056,16 m².
Záloha za dodávku tepla na kalendářní rok se sjednává ve výši 250.000,- Kč.

e) Vodné a stočné bude přefakturováno na základě faktury dodavatele - Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s. a dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb.

Záloha za vodné a stočné se na kalendářní rok se sjednává ve výši na 65.000,- Kč.

- (2) Celková výše zálohy na jeden kalendářní rok činí 435.000,- Kč. Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně na základě vystaveného platebního kalendáře podle § 31a ZDPH. Splatnost záloh je nastavena k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele ČSOB a.s., Platební kalendář vystaví pronajímatel nájemci nejpozději do 15. 12. předcházejícího kalendářního roku. S ohledem na nabytí účinnosti této smlouvy se smluvní strany dohodly, že platební kalendář na období ode dne uzavření této smlouvy do 31. 12. 2016 bude nájemci doručen nejpozději do 14 dnů od podpisu této smlouvy.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny jednotlivých médií uvedených v čl. VIII. se každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti. Pronajímatel má tedy právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn změnu výše záloh oznámit nájemci formou doporučeného dopisu.
- (4) Náklady na služby spojené s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrným dílem, vypočteným podle výměry pronajatého prostoru, nebo podle podružných měřičů. Zálohové čtvrtletní platby za služby dle čl. VIII. budou vyúčtovány nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Nájemce má právo předložit pronajímateli ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb písemné námitky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb. Pokud nájemce tyto námitky včas neuplatní, platí, že rozsah a způsob vyúčtování služeb schválil. V případě nedoplatku bude vystavena faktura se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Bude-li při vyúčtování vyčíslen přeplatek za služby ve prospěch nájemce, bude tento přeplatek splatný ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení dobropisu. To však neplatí v případě, kdy má nájemce jakékoliv dluhy (tj. i nesplacené) vůči pronajímateli. V takovém případě pronajímatel z přeplatku nejdříve uhradí započtením dluhy nájemce a teprve poté mu případný přeplatek (ponížený o dluhy nájemce vůči pronajímateli) vrátí. Pronajímatel je rovněž, dle svého uvážení, oprávněn uhradit z tohoto přeplatku započtením i budoucí pohledávky vůči nájemci z titulu nájemného a záloh na služby spojených s nájmem. Čas plnění nesplaceného dluhu nájemce a budoucích pohledávek v rozsahu tohoto přeplatku z vyúčtování služeb se tedy pro tento případ sjednává dle § 1962 odst. 3 občanského zákoníku ve prospěch pronajímatele.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že čl. VIII odst. 1 bude aktualizován uzavřením dodatku k této smlouvě v závislosti na realizovaných stavebních úpravách nebytových prostor, úpravách na rozvodech vody, elektřiny, osazení podružných měřidel otopné soustavy apod., a to po nabytí účinnosti Souhlasu se změnou v užívání stavby s účinností pro účtování služeb od 1. 1. 2017.

IX.

Smluvní sankce

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Pokud nájemce poruší svou povinnost dle odst. 2 článku III., zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takový případ.

- (4) Pokud nájemce poruší svou povinnost dle písm. e) odst. 2 článku IV., zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý takový případ.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankci přesahující.

X.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne uzavření této smlouvy do 31.12.2026.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2225 občanského zákoníku se na nájemní vztah založený touto smlouvou nebude aplikovat, tzn. že k prodloužení doby nájmu nedojde a nájem skončí uplynutím doby uvedené v odstavci 1 tohoto článku.
- (3) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce.
- (4) V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět.
- (5) Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy nájemce:
 - a) bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,
 - b) přenechá nebytový prostor či jeho části do podnájmu, výpůjčky či výprosy třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c) provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo zálohy či vyúčtování za služby spojené s nájmem.
 - e) nezaplatí přes písemnou výzvu pronajímatele nájemné nebo zálohy na služby ani do splatnosti příštího nájemného
- (6) Nájemce může smlouvu vypovědět i v případě, že na území města Vsetín začne platit obecně závazná vyhláška, která stanoví, že loterijní činnost lze provozovat i na jiném místě než v budově č.p. 362 nebo v případě porušení závazku pronajímatele dle odst. 5 čl. I. této smlouvy nebo v případě, že obecně závazná vyhláška č. 4/2015, o stanovení místa, kde lze provozovat sázkové hry a loterie a jiné podobné hry, ve znění obecně závazné vyhlášky č. 2/2016, bude změněna nebo zrušena tak, že v budově č.p. 362 nebude možno nadále loterijní činnost provozovat. Podmínkou výpovědi je však předchozí zjevně zcela bezvýhodné jednání s pronajímatelem o snížení výše nájemného případně jiné úpravě nájemní smlouvy.
- (7) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti.
- (8) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak nebo nestanoví-li tato smlouva jinak.
- (9) Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (10) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2220 odst. 1 poslední věta za středníkem občanského zákoníku dohodly, že po skončení nájmu nebude mezi nimi vypořádáváno

zhodnocení nebytových prostor.

- (11) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat třetí nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětných nebytových prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce. V případě, že se nájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady nájemce vhodným způsobem prodat.

XI.

Ostatní ujednání

- (1) Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k tomu, že pronajímatel předává nájemci nebytové prostory ve stavu specifikovaném v článku II. smlouvy a nájemce bude nebytové prostory upravovat v souladu s touto smlouvou tak, aby odpovídaly účelu užívání sjednanému touto smlouvou a potřebám a představám nájemce, bude nájemce provádět údržbu a opravy nebytových prostor po celou dobu trvání nájmu.
- (2) Nájemce se zavazuje provádět údržbu a opravy předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a ve stejném rozsahu a kvalitě jakoby ji prováděl sám vlastník.
- (3) Pronajímatel se zavazuje provádět udržování podstaty budovy, tj. zejména údržbu obvodových zdí, oken, statiky budovy, konstrukcí střechy.
- (4) Nájemce je povinen mimo jiné zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
- Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).
- (5) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nesmí nájemce přenechat nebytové prostory jinému do podnájmu, výpůjčky nebo výprosy, s výjimkou společnosti HELVET GROUP a.s., se sídlem Praha 1, Vodičkova 791/41, PSČ 11209, IČ: 27663361, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, pol. 12505, která je vztahu k nájemci v podnikatelském seskupení ve smyslu dle § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, avšak pouze za podmínky, že tato společnost bude zavázána plnit mimo jiné i povinnosti nájemce dle článku I. odst. 3 a 4 nájemní smlouvy.
- (6) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- (7) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen. Jakékoliv zasahování do

nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

- (8) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věcí pronajímatele, které se v něm nalézají. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- (9) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (10) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Nájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.
- (11) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (12) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody, apod.).
- (13) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než odpad podobný komunálnímu odpadu (t.j. odpad z kanceláří, úřadů; průmyslový a živnostenský odpad, který je podobný odpadu z domácností, včetně složek z odděleného sběru), je povinen jej likvidovat samostatně a uschovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- (14) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

XII.

Doručování písemností a kontaktní osoby

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (2) V případě změny adresy pro doručování písemností se nájemce zavazuje písemně oznámit novou adresu pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této

povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

- (3) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu sdělit pronajímateli doručovací adresu k zasílání příslušných písemností (zejména vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytového prostoru). V případě, že tak nájemce neučiní, je doručovací adresou adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy, tj. Praha 1 – Nové Město, Vodičkova 791/41. V této souvislosti je povinen nájemce zajistit si přejímání písemností doručovaných na tuto adresu, a to zejména formou služby poskytované Českou poštou a.s. spočívající v uložení zásilek doručovaných na předmětnou adresu na příslušné pobočce pošty s tím, že nájemce si zásilky osobně vyzvedává sám (tzv. donáška), případně formou zasílání těchto zásilek na aktuální adresu nájemce (tzv. doposílka). Pokud v důsledku nesplnění těchto povinností nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná zásilka pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato zásilka navrátí pronajímateli a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (4) K doručení písemnosti postačuje tedy, aby tato písemnost došla do dispozice adresáta.

XIII.

Zvláštní ujednání

- (1) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši, jakou hradil před skončením nájmu případně ve výši stanovené pronajímatelem s ohledem na přepokládané roční náklady na další kalendářní rok při změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Tato plnění budou nájemcem uhrazena vždy do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se příslušná náhrada za nájemné a záloha na služby hradí. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor pak nájemce uhradí nejpozději do 30 dnů od doručení písemného vyúčtování těchto služeb. V případě prodlení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- (2) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětného nebytového prostoru bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat náhradu nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že rozsah této náhrady je stanoven takto:
 - a) V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě, zaplatí dlužník částku ve výši **200,- Kč** za každou zaslanou výzvu.
 - b) V případě soudního vymáhání pohledávky, uhradí dlužník náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Dlužník dále uhradí v případě, že věřitel nebude vymáhat pohledávku v zastoupení advokáta či notáře, paušální náhradu za platy či mzdy zaměstnanců věřitele podílejících se na tomto vymáhání s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **4 %** z žalované jistiny dluhu, minimálně pak **500,- Kč**.

XIV.

Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu zveřejní v souladu se zákonem č.

340/2015, zákon o registru smluv, v platném znění, pronajímatel.

- (3) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými listinnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši nájemného (dle článku VII. odst. 6 smlouvy) a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem (dle článku VIII. odst. 6) formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- (4) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (5) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (6) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (7) Smluvní strany se podle § 89a o.s.ř. dohodly, že majetkové spory z této smlouvy, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí místně příslušnému soudu podle sídla pronajímatele.
- (8) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- (9) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu. Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 29.6.2016 do 20.07.2016. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas Rada města Vsetín dne 25.7.2016, usnesením 24/30/RM/2016. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- (10) Smlouva je platná a účinná podpisem obou smluvních stran.
- (11) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.

Příloha: Specifikace nebytových prostor

V Praze dne 27.7. 2016

za pronajímatele

za nájemce

.....
Jiří Čunek
starosta města

.....
....., jednatel
HELVET GASTRO s.r.o.