

Výzva k podání nabídky

Pronájem nebytových prostor – restaurace „Slunce“, Kadaň

Město Kadaň, Mírové náměstí čp. 1, 432 01 Kadaň, IČO: 00261912 (dále jen „zadavatel“ nebo „pronajímatel“), na základě usnesení Rady města Kadaň č. 139/2026 dne 26.02.2026 – opakování nabídky II. (a č. 775/2025 ze dne 20.11.2025 podmínky vč. obsahu smlouvy), v souladu s § 41 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (obecní zřízení), zveřejňuje záměr pronajmout nebytové prostory nacházející se v budově čp. 185, Mírové náměstí, Kadaň, stojící na pozemku p. č. 2 v k. ú. Kadaň. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 1 vedeného Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov pro obec Kadaň a k. ú. Kadaň.

Předmět pronájmu:

- Předmětem pronájmu dle této výzvy jsou nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží (přízemí) budovy čp. 185 o výměře 292,4 m². Přesné vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno na situačním plánu, který je přílohou této výzvy. Předmětem pronájmu nejsou prostory vstupní haly a navazující chodby a WC, které slouží společně i pro „Muzeum čarodějnic“. Nájemci bude smlouvou uložena povinnost dohodnout se s provozovatelem muzea čarodějnic na nákladech a zajištění úklidu těchto prostor.
- Současně s pronájmem nebytových prostor získá nájemce i právo využívat pro výkon hostinské činnosti i vnitřní trakt budovy (dvora) o výměře 95 m² a předzahrádku umístěnou před vstupem do budovy.
- Nebytové prostory jsou pronajímány bez vnitřního vybavení s výjimkou:
 - a) 2 ks elektrických přímotopných kotlů (12 KW a 9 KW),
 - b) Tlakové expanzní nádoby (35 l),
 - c) 3 ks elektrických ohřívačů (50l, 100l a 300l) pro otop pronajímaných prostor,
 - d) elektrické výklopné smažící pánve,
 - e) Vzduchotechnického zařízení (bez koncových komponentů a zákrytů - např. digestoří, které bude povinností nájemce je osadit podle svých potřeb) pro kuchyň vč. jejího zázemí.

Účel nájmu:

Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách provozovat výhradně hostinskou činnost (konzumace jídel a nápojů na místě k bezprostřední spotřebě) typu restaurace, jídelna, bistro, pivnice, vinárna, cukrárna, čajovna apod.

Doba nájmu:

- Nájem bude sjednán na dobu **určitou 5 let** s možností jeho prodloužení o dalších 5 let, pokud alespoň 60 dní před jeho koncem žádná ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování nájmu.

- Před uplynutím doby nájmu jej lze ukončit písemnou výpovědí v případě, že na straně pronajímatele nebo nájemce dojde k porušení jejich povinností vyplývajících z uzavřené smlouvy o nájmu. Výpovědní doba činí **3 měsíce**.

Minimální výše nájemného, kauce:

- Minimální výše nájemného činí **292,40 Kč měsíčně**. K nižší nabídce nebude přihlédnuto.
- Výše vratné kauce činí **2 násobek** měsíčního nájemného, splatné ke dni podepsání smlouvy o nájmu.
- Smlouva o nájmu bude u výše nájemného obsahovat inflační doložku (nebude uplatněna pro prvních 5 let doby nájmu).

Provozní náklady:

- Elektrická energie – hradí nájemce na základě jím uzavřené smlouvy s příslušným dodavatelem,
- Plyn – hradí nájemce na základě jím uzavřené smlouvy s příslušným dodavatelem,
- Odvoz odpadů – hradí nájemce na základě jím uzavřené smlouvy s dodavatelem,
- Vodné + stočné – spotřeba bude nájemci přefakturována pronajímatelem,
- Drobné opravy a údržba – hradí nájemce do výše 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ,
- Nájemce je rovněž povinen na své náklady zajišťovat veškeré kontroly a revize užívaných zařízení vč. odstraňování případných závad a to i nad limit stanovený v předchozím odstavci.

Povinné náležitosti nabídky:

- **Identifikační údaje uchazeče,**
- **Doklady ke způsobilosti uchazeče** – prostá kopie živnostenského listu s oprávněním k podnikání (u fyzické osoby), prostá kopie aktuálního výpisu z obchodního rejstříku (u právnické osoby),
- **Čestné prohlášení uchazeče**, že k datu podání nabídky do výběrového řízení nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti u finančního úřadu, orgánu sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám a že není v insolvenčním nebo konkursním řízení ani takové řízení nebylo zahájeno. Uchazeč je povinen předložit zadavateli aktuální potvrzení o bezdlužnosti, dokládající pravdivost jeho čestného prohlášení, pokud o to zadavatel požádá v době před jeho rozhodnutím o výběru nejvýhodnější nabídky.
- **Kvalifikační předpoklady** – minimálně pětiletá praxe v oboru „hostinská činnost“. Uchazeč splnění podmínky doloží podrobným přehledem jeho dosavadní praxe doložené případnými referencemi.
- **Podnikatelský záměr na využití pronajímaných prostor** – charakter a typ nabízených služeb, nabídka sortimentu, návrh provozní doby, případně další návrhy na speciální aktivity spojené s provozem pronajatých prostor).

- **Předpokládaná doba zahájení činnosti** od předání prostor,
- **Nabízená výše měsíčního nájmu (bez DPH),**

Způsob podání nabídky:

Nabídky doručte v zalepené obálce označené „**Neotvírat – nabídka – Slunce**“ na podatelnu Městského úřadu Kadaň, čp. 1, ul. J. Švermy, **nejpozději do 17,00 hod. dne 20.04.2026.**

Nabídka včetně veškerých požadovaných dokladů musí být podepsána oprávněnou osobou.

Hodnotící kritéria nabídky.

1. Výše nabízeného měsíčního nájemného – **váha kritéria 60%**
2. Kvalita zpracování podnikatelského záměru s důrazem na koncept provozu, rozsah nabízených služeb a sortimentu) – **váha kritéria 40%**

Doplňující informace:

- Veškeré náklady spojené s přípravou a zpracováním nabídky nese uchazeč,
- Zadavatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného uchazeče,
- Vzhledem k tomu, že se pronajímané prostory nachází v nemovitosti, která je kulturní památkou, je nutné v případě stavebních úprav prováděných nájemcem získat kromě předchozího souhlasu pronajímatele i závazné stanovisko orgánu státní památkové péče.

Prohlídka nebytových prostor:

Prohlídka prostor tvořících předmět pronájmu se uskuteční ve dnech **25.03.2026 a 01.04.2026 (jedná se o středy) v 14.00 hod.** Sraz zájemců je před objektem čp. 185, Mírové náměstí, Kadaň. Bližší informace lze získat na MÚ Kadaň, Mírové náměstí 1, v kanceláři č. 5 – majetkoprávního úseku (pí. Wožniaková), tel.: 474 319 512.

Příloha:

Situační plán pronajímaných prostor

V Kadani dne 09.03.2026

Vyvěšeno dne 09.03.2026

Sejmuto dne

Smlouva o nájmu prostor sloužícího podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I. Smluvní strany:

Město Kadaň

Sídlo: Mírové nám. 1, 432 01 Kadaň

IČO: 00261912

DIČ: CZ00261912

Zastoupené: *Mgr. Janem Losenickým, starostou města*

(dále jako „pronajímatel“)

a

Jméno a příjmení/název

Se sídlem:

IČO:

DIČ:

Zastoupený/á:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v
pod sp. zn. (Platí pro obchodní společnost).

(dále jako „nájemce“)

(společně též označovány jako „smluvní strany“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 185 stojící na pozemku p. č. 2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 724 m². Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 vedeného Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov pro obec Kadaň a k. ú. Kadaň.
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží (přízemí) budovy č. p. 185 o

Strana druhá smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

celkové výměře **292,4** m², jejichž poloha je vyznačena v nákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy vč. příslušenství a vybavení specifikovaného v bodě 3. tohoto článku.

3. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící podnikání s následujícím příslušenstvím a vybavením:
 - Elektrický kotel Protherm (Vaillant) 12 KW,
 - Elektrický kotel Protherm (Vaillant) 9 KW,
 - Tlaková nádoba expanzní (35l),
 - Elektrický ohřívač zásobníkový (50 l/2 KW),
 - Elektrický ohřívač zásobníkový akumulární (100 l/2,2 KW),
 - Elektrický ohřívač zásobníkový Dražice OKCE 300S (300 l/3-6 KW),
 - Elektrická výklopná smažící pánev (90 litrů),
 - Vzduchotechnické zařízení pro kuchyň a jejího zázemí bez koncových komponentů a zákrytů (digestoří apod.), které je povinen nájemce před zahájením provozu osadit podle svých provozních potřeb.
4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory vč. příslušenství a vybavení výhradně k provozování hostinské činnosti.
5. Nájemce je oprávněn využívat ke své činnosti dle této smlouvy i prostor vnitřního traktu budovy č. p. 185 (dvora) o výměře 95 m² a předzahrádku umístěnou před vstupem do budovy.
6. Nájemce může nemovitost, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele a vyjádřením orgánu státní památkové péče, je-li takové vyjádření nutné, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel může takový souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit štíty, návěstí či znamení, kterými nemovitost opatřil a uvést dotčenou nemovitost do původního stavu. Pokud tuto povinnost nesplní ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun).
7. Nájemce bere na vědomí, že nesmí jakkoliv mechanicky zasahovat do podlah v místnostech označených v přiloženém grafickém nákresu jako 1.01, 1.02, 1.05 a 1.08 z důvodu možného narušení trasy rozvodu plynu a ÚT.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet dne a uzavírá se na dobu **určitou 5 (pěti) let.**
2. V případě, že alespoň **60 dní** před koncem nájmu žádná ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování nájmu, bude doba nájmu prodloužena o dalších 5 (pět) let s tím, že takovým způsobem lze nájem prodloužit pouze jednou.
3. Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. III. odst. 1 této smlouvy je možné na základě písemné výpovědi a to z níže uvedených důvodů.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, pokud:
 - Nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo s úhradou vodného a stočného, které mu bude přeúčtováno pronajímatelem,
 - Nájemce provede na předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele či závazného stanoviska orgánu státní památkové péče, pokud je takového stanoviska potřeba,
 - Nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání stanovený touto smlouvou bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy (např. i přes výzvu pronajímatele nedoplní ve lhůtě stanovené touto smlouvou jistotu).
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - Prostor sloužící podnikání přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy,
 - Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.
6. Výpovědní doba pro případy uvedené v čl. III. odst. 4. a 5. této smlouvy činí tři měsíce a počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď byla doručena druhé smluvní straně.
7. Nájem lze před uplynutím sjednané doby ukončit i dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a nájem dle ní skončí dnem uvedeným v dohodě.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Ode dne zahájení nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné za prostory sloužící podnikání, které činí,- **Kč měsíčně /slovy:**) **bez DPH.**
2. Nájemce je povinen uhradit nájemné nejpozději do **15. dne měsíce**, za nějž se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.: **19-1725441/0100 var. symbol: 3116906607**. Částka se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo s úhradou za dodávky vody a odvádění odpadních vod, kterou je nájemce povinen hradit pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Náklady na odběr elektrické energie a zemního plynu hradí nájemce příslušným dodavatelům dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli energií bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
4. Nájemce hradí na své náklady odvoz odpadů. Za tím účelem se zavazuje neprodleně po podpisu této smlouvy uzavřít smlouvu s příslušnou organizací zabezpečující svoz odpadů.
5. Dodávky vody a odvádění odpadních vod zajišťuje pronajímatel, který bude spotřebu vykázanou podružnými vodoměry v prostoru sloužícího podnikání přefakturovat nájemci po obdržení ročního vyúčtování od SČVK a to nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení vyúčtování od SČVK.
6. Smluvní strany si v souladu s ust. § 2248 občanského zákoníku sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit nejpozději do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Toto ujednání se nepoužije pro prvních 5 let doby trvání nájmu.

V. Jistota

1. Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že ke dni jejího podpisu byla nájemcem na účet pronajímatele složena jistota ve výši,- **Kč (slovy:**

Strana pátá smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

.....), k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu (resp. jednostranně započíst) na zaplacení nebo úhradu jakéhokoliv případného dluhu nájemce vůči pronajímateli vzniklého z této smlouvy.

2. Dojde-li po dobu trvání nájmu k čerpání jistoty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen jistotu na výzvu pronajímatele doplnit do původní výše, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od obdržení písemné žádosti pronajímatele.
3. V případě, že pronajímatel jistotu nebo její část nepoužije v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci do 30 dnů ode dne skončení nájmu. Jistota bude úročena aktuální úrokovou sazbou nabízenou v průběhu doby trvání nájmu bankou pronajímatele.

VI. Předání a vrácení prostor

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O tom bude mezi smluvními stranami pořízen předávací protokol, který bude obsahovat stav prostor v okamžiku jejich předání vč. stavů jednotlivých médií.
2. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, ve stavu v jakém jej na základě předávacího protokolu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě vzduchotechniky je povinen tuto předat vyčištěnou a schopnou provozu. Nedojde-li k vrácení prostor ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další den prodlení.

VII. Další povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se kromě ostatních povinností uvedených v této smlouvě zavazuje:
 - a) Platit nájemné a užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - b) Dodržovat při výkonu své činnosti dle této smlouvy veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zejména v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a zajistit jejich dodržování ze strany svých zaměstnanců,
 - c) Umožnit pověřené osobě pronajímatele vstup do pronajatých prostor, za účelem jejich prohlídky a kontroly jejich užívání,

Strana šestá smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

- d) Oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za jejichž odstranění pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případně vzniklou škodu,
 - e) Nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část nebo užívaný vnitřní trakt budovy (dvůr) do podnájmu třetí osobě,
 - f) Pojistit na své náklady vlastní vybavení a zařízení umístěné ve všech užívaných prostorách dle této smlouvy. Pojištění budovy čp. 185 je zajištěno pronajímatelem
 - g) Zabezpečit na své náklady opravy a údržbu pronajatých prostor a jejich vybavení do výše 10. 000,- Kč za každý jednotlivý případ,
 - h) Zajišťovat na své náklady pravidelné kontroly a revize užívaného vybavení pronajatých prostor, pokud tak stanoví zvláštní předpisy, a to i nad rámec limitu uvedeného v písm. g) tohoto článku smlouvy.
2. Pronajímatel se kromě ostatních povinností uvedených v této smlouvě zavazuje:
- a) Přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání dle této smlouvy,
 - b) Zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu tato smlouva přiznává,
 - c) Zajistit, aby po dobu trvání nájmu byla do budovy zajištěna dodávka studené pitné vody a odvod splaškových, odpadních a srážkových vod.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání vč. vnitřního traktu budovy (dvora), jakož i vybavení prohlédl, a svým podpisem této smlouvy je bez výhrad přijímá do svého užívání.
- 2) Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem, v platném znění.
- 3) Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
- 4) Smluvními stranami bylo dohodnuto, veškeré písemnosti související s touto smlouvou adresované nájemci budou doručovány na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli případnou změnu adresy bezodkladně po té, co ke změně dojde.

Strana sedmá smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

- 5) Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 8) Obsah této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Kadaně č. 775/2025 (vč. záměru nabídky pronájmu) dne 20. 11. 2025 a opakování (II.) záměru pronájmu nebytových prostor uvedených v této smlouvě byl schválen usnesením Rady města Kadaně 139/2026 dne 26.02.2026 a byly zveřejněny na úřední desce městského úřadu od do Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kadaně č./..... ze dne
- 9) Tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

Příloha:

1x Situační plán pronájemných prostor

1x Protokol č. 2025/10 ze dne 10. 10. 2025 o vyzkoušení a regulaci vzduchotechnického zařízení vč. jeho dodatku ze dne 04. 11. 2025.

V Kadani dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

Mgr. Jan L o s e n i c k ý
starosta města

.....