

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a ekonomickém nájmu movitých věcí

podle § 2302 a násl. a § 2316 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
235	2017	01R
okres	rok	zkr. odb.

## Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:

zastoupené:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Ing. Miroslav Halatin, starosta města

00297852

CZ00297852

KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm

[redacted]

a

## Iveta Smelíková

sídlo:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

č. účtu:

(dále jen „nájemce“)

[redacted] 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Česká spořitelna a.s.

(společně dále také „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a nájmu movitých věcí:

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Kina, č.p. 1071 na ul. Tyršova ve Frenštátě pod Radhoštěm, na pozemku p.č. st. 1089, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Zároveň je vlastníkem movitých věcí umístěných v prostorách výše uvedeného objektu.
2. V přízemí objektu uvedeném v odst.1 tohoto článku se nachází **prostory sloužící podnikání o rozloze cca 60 m<sup>2</sup>**, specifikované v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí, a v těchto prostorech se nacházejí tyto **movité věci**:
  - vaříč pro bufet - inventární č. DM3010138
  - prosklená vitrinová lednice Nordline - inventární č. 283010090
  - kuchyňská linka - inventární č. 283010038
  - chladnička ART 784 - inventární č. 283010033
3. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání a movité věci umístěné v těchto prostorech, uvedené v odst. 2 tohoto článku, dále jen „předmět nájmu“.

### II.

#### Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem 15. 4. 2019.

*[Handwritten signature]*

### III.

#### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájmu, která byla stanovena dohodou činí:
  - **U prostor sloužících podnikání 416,66 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. 25.000,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH (zaokrouhleno).** K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
  - **U movitých věcí 500,00 Kč/rok bez DPH.** K ceně nájmu movitých věcí bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
2. **Nájemné za prostory sloužící podnikání bude spláceno nájemcem v měsíčních rovnoměrných splátkách,** a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce.** Splátkový kalendář bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok do 25. ledna daného kalendářního roku. **Variabilní symbol platby je 9301023519.**

Splátkový kalendář na období od 15. 4. 2019 do 31. 12. 2019 bude nájemci zaslán do 30 dnů od data podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.

**Nájemné za movité věci** bude spláceno nájemcem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to **na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v měsíci březnu** daného kalendářního roku. Datem zdanitelného plnění je datum vystavení faktury. Splatnost faktury činí 14 dnů od data jejich vystavení. **Variabilní symbol platby je 9234023519.**

Faktura na poměrnou část nájmu za movité věci uvedené v článku I. odst. 2 smlouvy na rok 2019, tedy za období od 15. 4. 2019 do 31. 12. 2019 bude pronajímatelem vystavena a nájemci zaslána v termínu do 30 dnů od data podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15 dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15 dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III, odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje s nájemné uhradit včetně DPH.
6. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za vytápění nebytových prostor, dodávku el. energie a vodné, stočné. Za spotřebu vodného, stočného a el. energii bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané nebytové prostory dle údajů na poměrových měřičích. Platba za teplo se stanovuje paušální částkou ve výši **4.000,- Kč/rok bez DPH.**

Vyúčtování spotřeby el. energie, vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování.

Paušální platba za teplo na příslušný kalendářní rok bude nájemcem uhrazena dopředu na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v měsíci lednu příslušného kalendářního roku. Datem zdanitelného plnění je datum vystavení faktury. **Variabilní symbol plátce u paušálu za teplo je 9174023519.**

Poměrná část paušální platby za teplo za období od 15.4.2019 do 31.12.2019 bude nájemcem uhrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem do 30 dnů od data podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.

Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci odpadu spojeného s provozem pronajatého prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**

9. V případě, že kino není v provozu pro veřejnost déle než 1 měsíc (rekonstrukce a jiné technické důvody), nebude pronajímatel nájemné za období, kdy je kino prokazatelně mimo provoz, nájemci účtovat.

#### IV.

#### Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory a věci movité, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně za účelem provozování bufetu – občerstvení pro diváky a hosty kina.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor a věcí movitých před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory a věci movité jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

#### V.

#### Předání a převzetí věcí movitých a prostor sloužících podnikání

1. Prostory sloužící podnikání a věci movité budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory a věci movité ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tomto bude sepsán písemný protokol.

#### VI.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též na své náklady provést veškeré opravy předmětu nájmu, pokud tento poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si své vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.

10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost, společné prostory a věci movité v dobrém stavu způsobitelném k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
12. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
13. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
14. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
15. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
16. Klíče od pronajatých prostor má v držení také pronajímatel. Tyto budou umístěny a zapečetěny v zabezpečených prostorách Kina a budou použity pouze v naléhavých případech, kdy je ohrožena bezpečnost (požár atd.). O umístění a o případném použití klíčů pronajímatelem bude nájemce informován.
17. V budově kina je používán EZS (el. zabezpečovací systém), který se nájemce zavazuje využívat podle instrukcí vedoucího kina.
18. Nájemce bere na vědomí, že část pronajatého prostoru určeného jako posezení pro návštěvníky občerstvení je průchozí a z technických důvodů nelze uzamknout.
19. Nájemce bere na vědomí, že prodej některých specifických potravin (typu Popcorn) při pořádání kulturních akcí v budově kina (divadla, školní a vzdělávací pořady) je nevhodný a jeho prodej po dohodě s vedoucí kina či Domu kultury zvaží.

## VII.

### Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět **ve dvouměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor a věcí movitých v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich

části a věci movitých do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.

7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo je na něj vyhlášen konkurs.
8. V době dvou měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

### VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
3. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to od **15. 4. 2019** se řídí touto smlouvou.
4. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků, které jsou za dodatek této smlouvy výslovně označeny.
5. Pozbude-li některé z ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, zůstávají ostatní ustanovení tímto nedotčena. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy své nebo svých oprávněných zástupců.
8. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 5. 9. 2018 do 12. 4. 2019.
9. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 239/12/RM/2019 přijatém na její 12. schůzi dne 3.4.2019.

POHODA  
cukrárna, kavárna

**Za pronajímatele:**

17-04-2019

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne .....

**Za nájemce:**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 16.4.2019

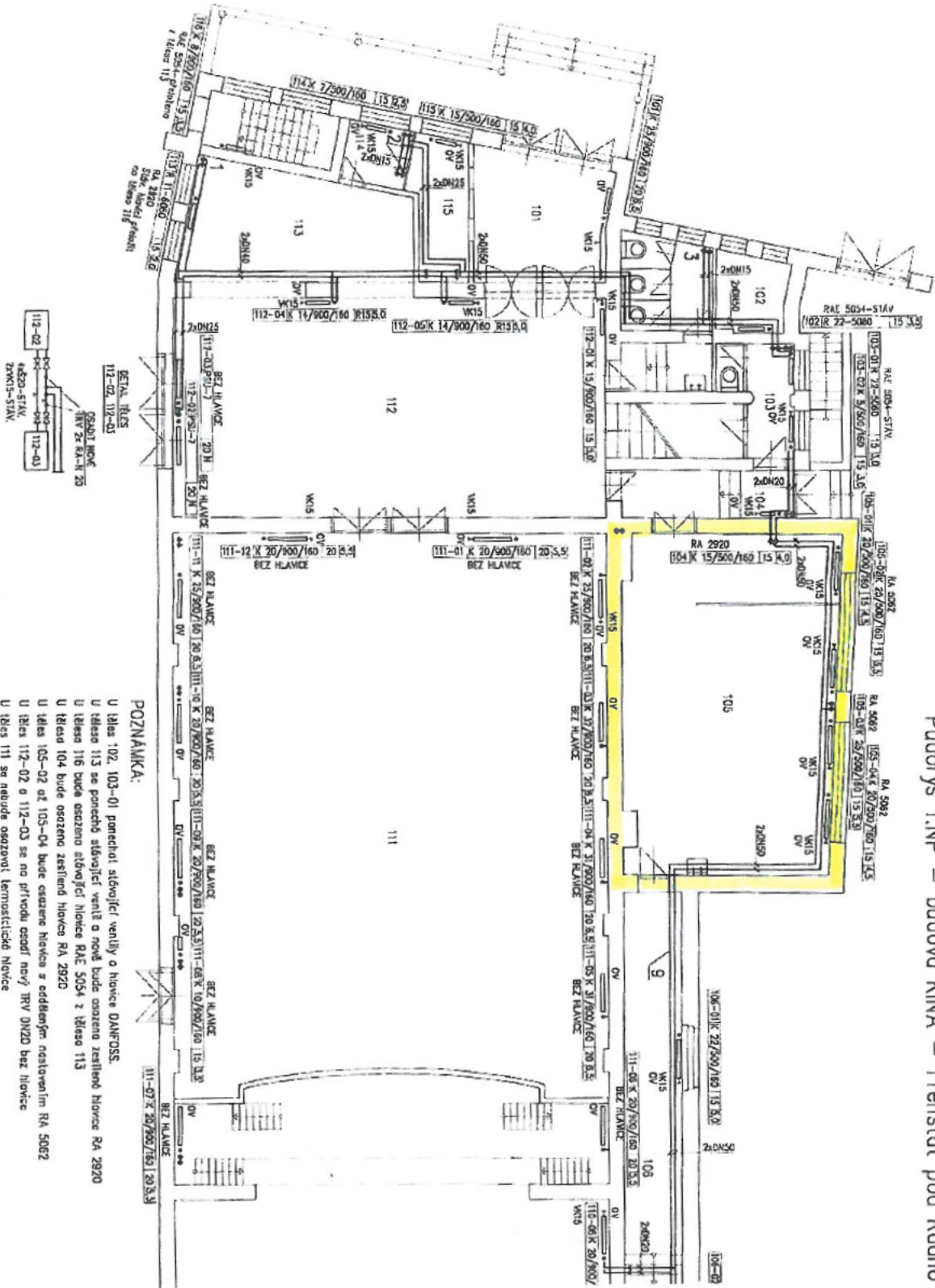
Frenštát pod Radhoštěm  
ul. Míru 1  
01 Frenštát pod Radhoštěm  
0297852, DIČ CZ00297852

-45-

Ing. Miroslav Halatin, starosta

Iveta Smelíková

Půdorys 1.NP – budova KINA – Frenštát pod Radho



POZNÁMKA:

- U tělesa 102, 103-01 ponechat stávající ventily o hmotce DANFOSS.
- U tělesa 113 se ponechá stávající ventil a nově bude osazena zestřelná hmotce RA 2920
- U tělesa 116 bude osazeno stávající hmotce RAČ 5054 z tělesa 113
- U tělesa 104 bude osazeno zestřelné hmotce RA 2920
- U tělesa 105-02 ať 105-04 bude osazena hmotce s odděleným nastavením RA 5062
- U tělesa 112-02 a 112-03 se na přívodu osadí nový TRV DN20 bez hmotce
- U tělesa 111 se nebude osazovat těmestická hmotce