

NÁJEMNÍ SMLOUVA

*uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
a občanského zákoníku*

Článek I.

Smluvní strany

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice, zastoupené starostou
Ing. Bohuslavem Marhoulem a místostarostou PhDr. Františkem Hubáčkem

IČO: 00 284 165

bankovní spojení: [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel „

a

Josef Novosád, Masarykova 55, 763 26 Luhačovice,

IČO: 62865200

DIČ: 304-430317413

Bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jako vlastník objektu č. p. 950, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu Zlín, pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory tvořící „ Restaurační část MěDK Elektra o celkové výměře 1.547 m² a dále venkovní plochu před restaurační částí o výměře cca 165 m² za účelem zřízení venkovního posezení.

Podrobná specifikace pronajatých nebytových prostor dle jednotlivých podlaží a výkresové dokumentace předmětných podlaží je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronájem nebytových prostor byl schválen na základě vyhodnocení veřejné zakázky k podání nabídky na nájem restaurační části MěDK Elektra.

Článek III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory uvedené v článku II. smlouvy za účelem provozování hostinské činnosti (provozování restaurace a kavárny). Nájemce nesmí užívat

předmět nájmu k provozování nezákonných her, k provozování hracích automatů, k pořádání či provozování erotických produkcí a jiných obdobných aktivit.

2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že má veškerá oprávnění k provozování hostinské činnosti, že na jeho majetek nebyl vyhlášen konkurs ani podán návrh na vyhlášení konkursu. Za to, že provozovna zřízená v pronajatých prostorách odpovídá obecně závazným předpisům a podmínkám, odpovídá nájemce.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2010. Doba nájmu byla schválena Radou města usnesením č. 24/313/2001.
2. Ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu :
 - 2.1. Smluvní strany mohou dohodou ukončit nájem ke kterémukoliv dnu.
 - 2.2. Jednostranně, písemnou výpovědí, mohou smluvní strany ukončit nájem toliko z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění platném ke dni podpisu smlouvy. Obecná výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V případě výpovědního důvodu dle ust. § 9 odst. 2. písm. b) je výpovědní doba jeden měsíc.

Článek V. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném v celkové výši **1.273.050,- Kč ročně**, slovy: *jednomiliondvěstěsedmdesáttřítisícipadesátkorun*. Nájemné je sjednáno bez daně z přidané hodnoty.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši **318.262,50 Kč** předem, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, je-li příslušná částka připsána na účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy. Jako variabilní symbol uvede příslušné období, za něž je nájemné placeno (například I/2002 = první čtvrtletí 2002).
3. Nájemce provede na své náklady úpravu obvodového pláště objektu restaurační části včetně výměny stávajících hliníkových oken, za okna dřevěná EURO, ve výši 500.547,- Kč dle cenové nabídky schválené Radou města usnesením č. 23/302/2001. Částka tohoto

technického zhodnocení bude použita jako úhrada nájemného po dobu pěti let, a to ve výši 100.000,- Kč ročně.

4. Pronajímatel se na základě usnesení Rady města č. 2/19/2002 zavazuje zachovat stávající nájemné ve výši 1.273.050,- Kč v letech 2002 až 2004 včetně. Po této době je možná valorizace nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizací se rozumí možné zvýšení (dohodnuté sazby) o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem nebo jiným k tomu určeným orgánem po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Úprava nájemného se provede od nejbližší splátky a bude platit až do příští valorizace. Valorizaci sdělí pronajímatel nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.
5. Součástí nájemného nejsou náklady na topení, el. energii, vodu, kanalizaci a ostatní běžné služby, jež jsou obvyklé u pronájmů tohoto druhu. Náklady těchto energií, médií a služeb uhradí nájemce zvlášť podle dále dohodnutých zásad.

Článek VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Náklady na energie, média a další obdobné služby uhradí nájemce buď na základě skutečné spotřeby v případě, že jeho spotřeba je měřena samostatným schváleným měřidlem a vyúčtování provádí přímo s dodavatelem těchto energií a služeb nebo v poměrné výši podle poměru rozlohy pronajatých prostor k rozloze celého objektu v případě, že jeho spotřeba není měřena samostatným měřidlem, u vodného pak s ohledem na potřeby restaurace. Poměrná část vždy platí u nákladů na osvětlení a vytápění společných prostor.
2. Ve smyslu odst. 1 uhradí nájemce
 - 2.1. samostatně přímo dodavatelům:
 - a) náklady spotřeby elektrické energie pronajatých prostor
 - b) náklady likvidace odpadů
 - c) úklid pronajatých prostor
 - 2.2. v poměrné výši pronajímateli:
 - d) náklady na vytápění pronajatých prostor v období od 1. 10. – 30. 4.
- platí že poměr dle bodu 1. tohoto článku je stanoven - 36 %.
 - 2.3. v plné výši pronajímateli:
 - e) vodné a stočné v období 1. 1. – 31. 12. dle skutečné spotřeby účtované dodavatelem VaK Zlín a.s.
3. Zúčtování úhrady dle odst. 2.2 d) se uskuteční měsíčně, služby dle odst. 2.2. e) čtvrtletně, zpětně, po zúčtování provedeném jednotlivými dodavateli za uplynulý kalendářní měsíc (kalendářní čtvrtletí) dle zásad uvedených v bodě 1., 2. tohoto článku.
Tato úhrada je splatná na základě faktury pronajímatele a v době uvedené na zaslané faktuře. Při zúčtování bude zohledněna k cenám jednotlivých energií a médií i daň z přidané hodnoty.

V případě služeb uvedených v bodě 2.2. bude zúčtování služeb provádět zástupce pronajímatele – organizace Městský dům kultury Elektra Luhačovice (správce objektu), a to v souladu se zásadami uvedenými v tomto článku.

Pronajímatel je oprávněn písemným oznámením změnit organizační zajištění a způsob úhrady služeb. V tomto smyslu je oprávněn rozhodnout o zálohovém placení služeb a stanovit přiměřené zálohy a způsob jejich zúčtování.

Článek VII.

Kauce

1. Nájemce složil pronajímateli kauci ve dvou splátkách 191.000,- Kč ve 2/1997 a 20.509,- Kč dne 11. 2. 2000, tj. v celkové výši 211.509,- Kč.
2. Tato kauce může být použita pronajímatelem po celou dobu trvání nájemní smlouvy i po jejím skončení k uhrazení pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Každé využití kauce k započtení pohledávky je povinen pronajímatel nájemci písemně oznámit do 10-ti dnů od provedení započtení. Pokud dojde k čerpání kauce, je pronajímatel oprávněn nájemce písemně požádat o doplnění kauce do stejné výše, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku. V případě, že tak nájemce neučiní a nesloží novou kauci v termínu nejbližší platby nájemného, zanikne nájem v souladu s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Sb. ke dni splatnosti nejbližší splátky nájemného, nebude-li dohodnuto jinak.
3. S ohledem na ustanovení článku VI. bod 3. považují strany za spravedlivé a nájemce souhlasí s tím, aby byla kauce použita i pro uhrazení pohledávek zástupce pronajímatele – organizace MěDK Elektra Luhačovice, vzniklých v souvislosti s touto smlouvou.
4. Kauce bude pronajímatelem uložena na jeho běžný účet a úročena obvyklou úrokovou sazbou. Úroky budou připisovány měsíčně k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce a celková výše úroku z kauce bude k témuž datu zahrnuta do zúčtování úhrady služby tak, aby nenarůstala hodnota kauce.
5. Pronajímatel vrátí nájemci kauci, případně sníženou o započtené pohledávky, po skončení nájemního vztahu a řádném předání pronajatých prostor, jakmile nájemce splní všechny své povinnosti vůči pronajímateli. Ke kauce budou připočteny příslušné úroky.

Článek VIII.

Ujednání o dalších právech a službách

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu čtyřiaadvacet hodin denně. Provozní dobu určuje nájemce s přihlédnutím k povaze provozovny zřízené v pronajatých prostorách.
2. Nájemce je oprávněn užívat společné komunikační a další prostory navazující na předmět nájmu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
3. V případě, kdy nájemce pro závažné zdravotní důvody nebude schopen dále trvale provozovat činnost, pro niž si výše uvedené prostory pronajal a nájem bude nucen ukončit, zavazuje se pronajímatel projednat se synem nájemce panem Zdeňkem Novosádem možnost uzavření obdobné nájemní smlouvy, za předpokladu, že o to Zdeňk Novosád písemně požádá.

Článek IX.

Podmínky nájmu

1. Nájemce povinen užívat pronajaté prostory a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž pro jednotlivé případy oprav, které jsou v nařízení finančně limitovány, sjednávají zvýšení finančního limitu na 2.000,- Kč.
3. Ostatní opravy (nad rámec shora uvedeného) zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se zajištěním a provedením revizí rozvodů plynu a el. energie je povinen uhradit pronajímatel, náklady spojené se zajištěním a provedením revize nákladního výtahu je povinen uhradit nájemce.
5. Nájemce je povinen udržovat nepřetržitě své zařízení a okolní prostory v bezvadném a upraveném stavu. Nájemce hradí ze svého veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami svého pracoviště zřízeného v pronajatých prostorách.
6. Pronajímatel předal pronajímané prostory ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany (z. č. 91/1995 Sb.) s ohledem na činnost, která zde byla před účinností této smlouvy provozována. V případě, že povaha činnosti nájemce v pronajatých prostorách vyvolá nutnost zvýšení úrovně požární ochrany, ponese veškeré náklady s vytvořením stavu odpovídajícím výše uvedeným právním předpisům nájemce. Ten je povinen odpovídající stav udržovat po celou dobu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou nedodržováním výše uvedených právních předpisů.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní, leda že by škoda vznikla zaviněným porušením povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy.
8. Nájemce považuje za spravedlivé, aby pronajímatel nebyl jakkoliv odpovědný za podobu (úroveň) jeho provozovny zřízené v pronajatých prostorách, za zabezpečení a dodržování jakýchkoliv podmínek pro provoz této provozovny, kromě těch ke kterým se zavázal v této smlouvě.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy v oblasti požární, bezpečnosti a ochrany práce. V tomto smyslu je nájemce, jako provozovatel odpovědný za požárně technickou ochranu provozovny zřízené v pronajatých prostorách..
10. Nájemce obdržel protokolárně 2 sady klíčů od vstupních dveří do objektu (čelní vstup, nákladní rampa, kino, letní terasa). Nájemce není oprávněn si pořizovat pro vlastní potřebu duplikáty klíčů. V případě ztráty klíčů, je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit

pronajímateli. Nesplnění této povinnosti je důvodem ke zrušení nájmu dle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. Na základě tohoto oznámení zajistí pronajímatel na náklady nájemce výměnu všech zámků a pořízení nových klíčů. Při příchodu do budovy či odchodu z ní, v době mimo provozní dobu, je nájemce povinen vstupní dveře za sebou zamykat. Obdobně je povinen objekt uzamykat s příchodem a odchodem každé návštěvy uskutečněné v této době. Při nesplnění této povinnosti odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku toho vznikla.

11. Úklid v pronajatých prostorách si zajišťuje nájemce na své náklady. Nájemce zajišťuje na své náklady také denní úklid společných prostor o výměře 102 m². Tyto prostory jsou specifikovány a označeny v příloze č. 1.
12. Nájemce je oprávněn používat pro parkování dvou osobních vozidel část zpevněných ploch přilehajících k objektu. Tato plocha je vyznačena v příloze č. 1.

Článek X.

Stavební úpravy nájemce v předmětu nájmu

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.
3. Pronajímatel souhlasil s úpravou venkovní plochy před restaurační částí dle stavební dokumentace a v souladu s vyjádřením Ing. arch. Čančíka ze dne 9. 3. 1998, které jsou nedílnou součástí jako příloha č. 2 a 3 této smlouvy. Po skončení nájmu uvede nájemce plochu do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel na základě rozhodnutí městské rady usnesení č. 3/24/2000 ze dne 16. 2. 2000 souhlasil s tím, že nájemce provede na svůj náklad lehké zastřešení zahrádky (směrem k poště) dle nákresu a v souladu s vyjádřením Ing. arch. Čančíka, které je přílohou č. 3 této smlouvy. Po skončení nájmu uvede nájemce prostor do původního stavu a odstraní zastřešení, pokud nebude dohodnuto jinak.
5. Pronajímatel souhlasí s navrženou rekonstrukcí restaurace dle předložené projektové dokumentace – studie zpracované Ing. arch. Zámečnickem - Prosinec 2001. Součástí rekonstrukce je úprava prostoru vstupního foyeru oddělením hliníkovou stěnou dle zpracovaného návrhu. Tyto úpravy provede nájemce na své náklady a dle § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu může na základě této smlouvy nájemce toto technické zhodnocení hmotného majetku odpisovat.

Článek XI.

Sankce, zástavní a zadržovací právo

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné nebo úhradu za služby, náleží pronajímateli pokuta za opožděné placení ve výši 0,07 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
3. K zajištění nájemného má pronajímatel v souladu s ustanovením § 672 občanského zákoníku zástavní a zadržovací právo k movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatých prostorách. Tato práva může pronajímatel zpravidla uplatnit způsobem stanoveným dále.
 - 3.1 Uplatnění zástavního práva: V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného delším než 30 dnů, má pronajímatel právo vzít do zástavy movité věci. Movité věci vzaté do zástavy budou sepsány zástupcem pronajímatele za přítomnosti třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne. Pro vstup do pronajímaných prostor se přiměřeně užije ustanovení článku XIII. této smlouvy. Sepsané movité věci mohou být dle uvážení pronajímatele ponechány v pronajatých prostorách nebo uloženy na vhodném místě. V případě, že nájemce dlužnou částku uhradí do 14-ti dnů od provedení soupisu, budou mu věci vydány, jinak bude pronajímatel postupovat v souladu s ustanovením občanského soudního řádu.
 - 3.2 Uplatnění zadržovacího práva: V případě, že po skončení nájmu či za jeho trvání nájemce, který dluží pronajímateli nájemné, stěhuje z pronajímaných prostor movité věci, má pronajímatel právo zabránit nájemci, a to i fyzicky, v odstranění tohoto zařízení a vybavení. Movité věci, které budou výše uvedeným způsobem zadrženy, budou sepsány za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud svou účast neodmítne. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci. Zadržené věci pronajímatel umístí na vhodném místě a v souladu s ust. § 672 občanského zákoníku požádá do osmi dnů od zadržení soudního vykonavatele o provedení soupisu.

Článek XII.

Vyklizení nebytového prostoru

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne, kteří provedou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.

3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na jiném vhodném místě. Pro tento případ bude uložení věcí sjednána smlouva o skladování dle ust. § 527 a násl. obchodního zákoníku a strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladným náklady pronajímatele spojené s uložení a opatrováním věci.
4. Postupem podle tohoto článku není dotčeno právo pronajímatele na uplatnění zástavního práva podle jiného ustanovení smlouvy.

Článek XIII.

Přístup pronajímatele do prostor

1. Pronajímatel nebo jim pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostor za účelem jejich prohlídky za přítomnosti osoby pověřené nájemcem během obvyklé pracovní doby, po předchozím oznámení učiněném s přiměřeným předstihem.
2. Pronajímatel je oprávněn do pronajatých prostor vstoupit bez přítomnosti osoby pověřené nájemcem pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, za předpokladu, že se pokusil o tomto kroku informovat nájemce (odpovědné osoby nájemce). Za tím účelem pronajímatel obdrží od nájemce sadu klíčů od pronajatých prostor, které budou uloženy v zapečetěné obálce u správce MěDK Elektra.

Článek XIV.

Pojištění

Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu smlouvy.

Článek XV.

Řešení rozporů

Spory, které vzniknou z titulu nájmu nebytových prostor se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení příslušnému soudu.

Článek XVI.

Rozhodné právo, salvatorní klauzule

1. Tato smlouva se řídí výhradně českým hmotným a procesním právem.
2. Pokud by se stalo některé ustanovení této smlouvy nedovolené nebo neplatné, není tím dotčena platnost smlouvy jako celku. V takovém případě se strany zavazují přizpůsobit nájemní smlouvu dodatkem ke smlouvě tak, aby namísto neplatných nebo nedovolených ustanovení sjednaly ustanovení nová, svým obsahem a účelem nejbližší nahrazovaným článkům.

Článek XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Ke vzniku smlouvy je nutná dohoda o celém jejím obsahu. Změnit smlouvu je možné jen písemnými, oboustranně podepsanými dodatky.
2. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákona v platném znění.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odpovídající úpravy smlouvy v případě změny právních předpisů, které jsou směrodatné pro úpravu nájemního vztahu.
4. Tato nájemní smlouva nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 29. 11. 1996, dodatek č. 1 ze dne 1. 4. 1998, dodatek č. 2 ze dne 1. 7. 1999 a dodatek č. 3 ze dne 6. 3. 2000 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu po dvou výtiscích.
6. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Bohuslav Marhoul
starosta města

Josef Novosád

PhDr. František Hubáček
místostarosta