

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 1/2020

Oblastní galerie Liberec, příspěvková organizace

se sídlem Masarykova 723/147, 460 01 Liberec

IČ: 00083267

DIČ: CZ00083267 (organizace není plátcem DPH)

Zastoupená Janem Randáčkem, ředitelem

jako pronajímatel na straně jedné

a

FAT NO MORE s.r.o.

se sídlem Tanvaldská ul. 30, 463 11 Liberec 30

IČ: 22801430

DIČ: CZ22801430

jako nájemce na straně druhé

ujednali tuto
n á j e m n í s m l o u v u

Článek I.

Předmět nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory restaurace a zázemí o výměře 424,32 m² umístěné v prvním nadzemním (dále jen „1NP“) a prvním podzemním podlaží (dále jen „1PP“) v budově č. p. 723/V v Masarykově ulici č. o. 14 v Liberci (dále jen „Lázně“) a terasu před Lázněmi.
2. Prostory pronájmu, vybavení a zařízení jsou specifikovány v přílohách č. 1, 2 a 3 této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci nájemci touto smlouvou do užívání. Při předání předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol a bude zapsána spotřeba na podružném elektroměru a podružném vodoměru.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu s jeho stavebním určením, tedy k provozování koncesované živnosti hostinská činnost, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě s tím, že provoz restaurace musí odpovídat zadávacím podmínkám výběrového řízení ze dne 11. února 2020 a tomu, že kavárna je umístěna v památkově chráněném objektu.

Článek II.

Nájemné a kauce

1. Nájemné se stanoví dohodou stran a na základě nabídky nájemce podané v rámci výběrového řízení „Pronájem a provozování kavárny“.
2. Nájemné činí 5.001,- Kč (slovy pětisícjedna korun českých). Nájemné je splatné měsíčně,

a to do 25. dne měsíce předem na účet nájemce vedený u Komerční banky, a. s. číslo účtu

3. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že předmět nájmu bude nájemci předán nejpozději k 31.05.2020.
4. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce složí na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši tří měsíčních nájmů. Kauce musí být na účet pronajímatele připsána nejpozději v den podpisu této smlouvy. Pronajímatel vrátí kauci nájemci do 7 dnů od ukončení pronájmu.
5. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může kauci užít k pokrytí nákladů spojených s případnými opravami prostor a vybavení, které svým jednáním způsobí nájemce.
6. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může kauci užít k pokrytí dlužného nájemného, pokud je nájemce v prodlení delším než 15 dni po splatnosti nájemného dle článku II. odst. 2 této smlouvy.

Článek III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bude provozovat v předmětu nájmu pohostinskou činnost na vlastní náklad v rozsahu podaném v rámci výběrového řízení na „Pronájem a provozování kavárny“.
2. Nájemce musí hradit nájemné ve výši a v termínu dle článku II. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození předmětu nájmu, nebo které by mělo za následek ztrátu záručních podmínek poskytnutých pronajímateli výrobcí nebo dodavateli vybavení a zařízení.
4. Klíče potřebné ke vstupu do předmětu nájmu si nájemce vždy vyzvedne u ostrahy velína, kam je také po ukončení otvírací doby odevzdá.
5. Nájemce před příchodem prvního zaměstnance nájemce nahlásí příchod a po odchodu posledního zaměstnance nájemce nahlásí odchod a uzavření provozovny ostraze do velína.
6. Nájemce se zavazuje:
 - zajistit provoz kavárny v minimálním rozsahu, který odpovídá otvírací době galerie, tj. úterý a středa od 10 do 17 hodin, ve čtvrtek od 10 do 19 hodin a v pátek až neděli od 10 do 17 hodin, případné přerušení provozu kavárny musí nájemce předem projednat s pronajímatelem,
 - zajistit v předmětu pronájmu úklid na vlastní náklad a dodržet při úklidu podmínky pro úklid podlahových ploch stanovených výrobcem. Pokyny pro údržbu podlahových ploch PanDomo jsou přílohou č. 4 této smlouvy,
 - na vlastní náklad udržovat pořádek na pronajímané terase a schodišti na terase. Jedná se především o úklid spadlého listí, větví a v zimním období rovněž úklid sněhu. V zimním období nájemce provede taková opatření, aby plocha terasy a schodiště neohrožily bezpečnost návštěvníků, tj. odstraní led, zmrazky a zajistí vhodný posyp v dostatečném množství. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu porušením této povinnosti vzniknou. Plochy úklidu a zimní údržby jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy,
 - na vlastní náklad zajistit mytí oken v místnostech č. 1.22 – 1.24,
 - hradit náklady na spotřebu elektrické energie a vodné a stočné. Výše úhrady za spotřebu

- bude vypočtena na základě údajů získaných z podružného elektroměru a podružného vodoměru,
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli škody a závady na svěřeném předmětu nájmu,
 - hradit opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, tato údržba bude dle potřeby projednána s pronajímatelem,
 - předložit vždy k 31. 12. zprávu o stavu svěřeného zařízení a vybavení a dále zprávy o revizi, případně doklady o opravách svěřeného zařízení a vybavení, v obou případech za uplynulý kalendářní rok
 - vyhradit pronajímateli bezplatně prostory pro konání společenských setkání (např. vernisáží) v rozsahu maximálně 2x měsíčně, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
7. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do dalšího podnájmu jiné osobě.
 8. Nájemce nezřídí v místě předmětu nájmu své trvalé bydliště ani sídlo firmy.
 9. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak protipožárními a bezpečnostními včetně vydávaných pronajímatelem.
 10. Nájemce může na objektu umístit označení restaurace, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Toto musí být po ukončení nájmu z objektu odstraněno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru budovy a činnosti nájemce a nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s orgánem státní památkové péče a s pronajímatelem.
 11. Odvoz odpadů zajišťuje a náklady s tím spojené hradí nájemce. Skladování odpadů mimo provozovnu a určené nádoby je nepřípustné.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní provozovat pohostinskou činnost v předmětu nájmu i mimo otvírací dobu galerie. Pronajímatel je oprávněn provést kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
2. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu za spotřebovanou elektrickou energii a za vodné a stočné nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce.
3. Zajistit bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na předmětu pronájmu, pokud tato vada nebo škoda nebyla způsobena nevhodným jednáním nebo zacházením nájemce.
4. Pronajímatel umožní nájemci vstup do předmětu pronájmu denně v době od 5 do 24 hodin.
5. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do místností č. 01.27-01.29 a č. 1.22, 1.23, 1.24, 1.26, 1.30 a 1.38 bez souhlasu nájemce, s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo jiné případy, kdy je vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku nájemce, pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako škod na zdraví.
6. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci vjezd zásobovacích vozidel na dobu nezbytně nutnou do dvora Lázní a to v době, kdy je nájemce oprávněn vstupovat do předmětu nájmu.

Článek V. Doba nájmu

Doba nájmu se stanoví na 60 měsíců. Nájemní doba počíná běžet od 1. června 2020. Pokud nájemce nebo pronajímatel nevypoví tuto smlouvu nejpozději tři měsíce před ukončením nájmu, prodlužuje se smlouva o nájmu nebytových prostor vždy o rok.

Článek VI. Jiná ujednání

1. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je tento povinen při skončení nájmu vrátit předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Veškeré úpravy a investice, které budou na náklad nájemce a za podmínek uvedených v této smlouvě provedeny, přecházejí po skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Jedná se především o investice, jejichž výsledkem bude vybavení nebo úpravy pevně spojené se stavebními prvky objektu. Nájemci nevzniká nárok vůči pronajímateli na zaplacení investic, které byly odečteny z nájmu a není ani oprávněn provádět demontáž těchto investic.
2. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách instalovat hrací automaty, biliár a podobné vybavení heren.
3. Nájemce bude předmět nájmu provozovat jako nekuřácký, s výjimkou letní terasy před Lázněmi.

Článek VII. Zánik nájemního vztahu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - dohodou smluvních stran,
 - výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem pro neplnění ustanovení této smlouvy ze strany nájemce,
 - jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování hostinské činnosti,
 - smrtí nájemce,
 - výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného po vyčerpání kauce,
 - zánikem nájemce nebo pronajímatele.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Při ukončení smlouvy z důvodů uvedených v čl. VII., bodě 1, číslo 3 a 4 končí tato smlouva dnem, kdy se druhá strana dozví o události tam uvedené.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení



Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.



Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na

adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence. Písemnosti se považují za doručené 5. pracovní den po jejich odeslání, bez ohledu na to, zda adresát písemnost převzal či nikoli. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.

- Smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno.
- Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít podobu písemného a číselného dodatku ke smlouvě.
- V případě, že se na tuto smlouvu vztahuje povinnost zveřejnění této smlouvy dle Zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zveřejnění provede pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

V Liberci dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Jan Randáček
Ředitel
Oblastní galerie v Liberci,
příspěvková organizace

.....
Ing. Pavel Brumlich
Jednatel
FAT NO MORE s.r.o.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Předmět nájmu s vymezením požadavků na úklid

Příloha č. 2 – Zákres předmětu nájmu do mapy a půdorysu

Příloha č. 3 – Pronajímaná zařízení a vybavení

Příloha č. 4 – Pokyny pro údržbu podlahových ploch