

07. 100/2021

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

evidenční číslo DPMLJ: 20132110

Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.

sídlo: Mrštíkova 3, Liberec III, PSČ 461 71

zastoupena:

- ve věcech smluvních: Ing. Michalem Zděnkem, M.A., předsedou představenstva a Martinem Pabiškou, MBA, místopředsedou představenstva

- ve věcech technických: Ludvíkem Lavičkou, provozně – technickým ředitelem

Ing. Čestou Havrdou, správa budov, [REDACTED]

IČ: 473 11 975

DIČ: CZ47311975

Bank. spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Registrace: v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 372
dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

- a -

REDBOTTLE PUB s.r.o.

sídlo: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupena:

- ve věcech smluvních: Karlem Houškou, jednatelem

- ve věcech technických: Karlem Houškou, jednatelem

IČ: 056 10 257

DIČ: společnost není plátcem DPH

Bank. spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Registrace: v OR u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 267271
dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

Preambule

Pronajímatel je v souladu s evidencí katastru nemovitostí vlastníkem mimo jiné pozemku parcelní číslo 1499/9 v k.ú. Liberec, obec Liberec, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 3243. Součástí pozemku je stavba č.p. 643, objekt občanské vybavenosti, adresní místo Fügnerova 643, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec (dále jen „**Objekt**“). Pronajímatel je jakožto vlastníkem oprávněn taktéž k pronajímání nebytových prostor v Objektu.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o výměře 10 m², nacházející se v přízemí Objektu, jejichž umístění v Objektu je blíže specifikováno schématem v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci do dočasného užívání a nájemce je za účelem níže uvedeným k užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory a vybavení pro výkon činnosti: rychlé občerstvení. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele využívat pronajaté prostory k jiným účelům. Současně se nájemce zavazuje v pronajatých prostorách neprodávat alkoholické nápoje.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) seznámit nájemce se stavem pronajímáných prostorů, což nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.
2. Pronajímatel má právo:
 - a) účtovat a vymáhat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu, jakož i ostatní platby a jiná plnění dle této smlouvy.
 - b) upravovat výši nájemného a paušálních nákladů na služby v závislosti na inflaci a vývoji skutečných nákladů pronajímatele na provoz Objektu.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostorů spolu s nájemcem, popř. s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce vždy v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostorů ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, zák. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění).
2. Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnosti a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby podle této nájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, s jeho běžnou údržbou do částky [REDAKCE] jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.

5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
7. Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování pronajatých prostorů a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám, nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele.
8. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od pronajatých prostorů u pronajímatele v zapečetěné obálce.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, který bude vyjádřen spolupodepsáním podnájemní smlouvy.
10. Nájemce uhradí pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty a osobami zdržujícími se v pronajatých nebytových prostorech.
Nájemce se zavazuje uzavřít pojistné smlouvy ohledně pojištění zařízení, které bude umístěno a vneseno do nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu.
11. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví nebo okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.
12. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že se seznámil s požárními poplachovými směrnicemi na Objektu. Toto seznámení nájemce provede pro všechny své zaměstnance pracující v pronajatých prostorách. V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob.
13. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ani činnosti s vysokým požárním nebezpečím ve smyslu zákona o požární ochraně (zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění), nájemce v pronajatých prostorách zajistí plnění povinností při zajištění požární ochrany nejméně v rozsahu § 5 cit. zákona, a to vlastními silami a na vlastní náklady.
14. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
15. Nájemce může využívat sociální zázemí (kuchyňka, toalety) v Objektu.

V. Nájemné, služby a platební podmínky

1. Nájemné a cena služeb je stanovena:

- Za pronájem nebytových prostor
 - ve výši **měsíčně 12.500,- Kč + DPH v platné výši**
 - Měsíční náklady na služby:
 - paušální platba za elektrickou energii 12 000,- Kč + DPH v platné výši
 - paušální platba za vodné a stočné 300,- Kč + DPH v platné výši
 - paušální platba za likvidace komunálního odpadu 120,- Kč + DPH v platné výši
- měsíčně náklady na služby tedy celkem 12 420,- Kč + DPH v platné výši.**

Nájemné a měsíční náklady na služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně na účet pronajímatele na základě pronajímatelem vystavených faktur. Pronajímatel vystaví faktury vždy do 30. dne příslušného měsíce a bezodkladně ji zašle nájemci k úhradě. Faktury budou mít lhůtu splatnosti v délce 14 dní od jejich vystavení.

Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit nájemné, a to vždy procentuálně o hodnotu ukazatele "průměrná roční míra inflace" spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, oznamovaného Českým statistickým úřadem.

Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby jsou stanoveny paušálně a nebude vyhotovováno žádné vyúčtování služeb dle jejich skutečné spotřeby či jiného obdobného ukazatele. Výši paušálních plateb za služby může pronajímatel upravit ve vazbě na prokazatelný vývoj dodavatelských cen, eventuálně na změny v rozsahu poskytovaných služeb.

VI. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy pronajatých prostorů.
2. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě ukončení nájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pokud nájemce použije ke zhodnocení majetku pronajímatele vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Škody vzniklé v důsledku násilného vniknutí do Objektu příp. živelných pohrom si hradí nájemce.
5. Nájemce a pronajímatel Objektu se dohodli, že pronajímatel bude jako výjimku z obecné odpovědnosti nájemce za dodržování příslušných zákonných pravidel dle čl. IV. odst. 2 či čl. IV. odst. 13 této smlouvy v celém průběhu smluvního vztahu zajišťovat:
 - (i) kontrolu provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení, a
 - (ii) revize a kontroly vyhrazených technických zařízení v majetku pronajímatele (zejména elektrická a plynová zařízení či spotřebiče) a technických zařízení pevně spojených s budovou.

Revize a kontroly veškerých vnesených technických zařízení, vybavení či spotřebičů bude zajišťovat na svůj náklad nájemce, a to nejméně v intervalech podle platných právních předpisů a technických norem.

VII. Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy počíná běžet dne 1. května 2021. Nájem této smlouvy se se sjednává na dobu neurčitou.
2. Ukončení smlouvy je možné dohodou obou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí bez udání důvodu, a to oběma smluvními stranami. Výpovědní doba činí 12 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
Pro případ prodlení jedné strany s plněním svých závazků podle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc je strana druhá oprávněna tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
V případě, že druhá smluvní strana výpověď nepřevzme či doručení výpovědi jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo 3. dnem po odevzdání výpovědi k doručení na poště v podobě doporučeného dopisu, a to na poslední známou adresu druhého účastníka, tedy platnost této smlouvy se rozvazuje uplynutím jednoho roku po zmaření doručení výpovědi, respektive jednoho měsíce po zmaření doručení výpovědi v případě prodlení druhé smluvní strany s plněním závazků z této smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem svého uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).
2. Smluvní strany jsou srozuměny, že pronajímatel je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, na tuto smlouvu se tedy vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle Zákona o registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v registru smluv pronajímatel, a to ve verzi určené pro uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že verze smlouvy určená k uveřejnění v registru smluv neobsahuje údaje, které smluvní strany považují za své obchodní tajemství.
4. Smluvní strany prohlašují, že osobní údaje poskytnuté v rámci smluvního vztahu budou smluvními stranami zpracovávány v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), a to výhradně pro účely plnění smlouvy a činnosti se smlouvou bezprostředně související (včetně uplatňování a vymáhání případných nároků) po dobu nezbytně nutnou. Po zániku právního důvodu zpracování osobních údajů budou tyto údaje zlikvidovány.
5. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů České republiky, zejména občanského zákoníku.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že ačkoliv je tato smlouva uzavírána a přinejmenším zčásti i plněna za nestandardních ekonomických i společenských podmínek, nastalých zejména v důsledku platných mimořádných veřejnoprávních opatření souvisejících s bojem proti pandemii nemoci COVID-19, tato situace sama o sobě nepředstavuje důvod pro odepření řádného plnění povinností smluvních stran vyplývajících jim z této smlouvy, jakož ani důvod pro předčasné ukončení smlouvy, mimořádné slevy

z nájemného, hrazení nákladů na služby atd. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu vždy za sjednaným účelem dle čl. II této smlouvy a pronajímatel je povinen nájemci užívání předmětu nájmu dle podmínek této smlouvy umožnit; to vše za předpokladu, že smluvní strany nebudou povinny plnění určitých povinností vyplývajících jim z této smlouvy odepřít podle závazných veřejnoprávních nařízení.

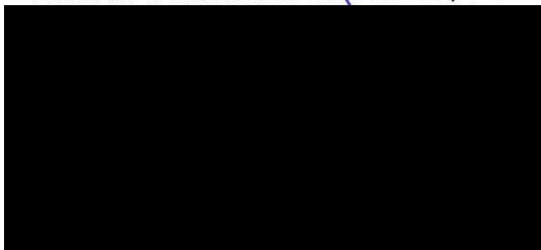
7. Pro všechny změny a doplňky k této smlouvě je nutná písemná forma, musejí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami, pokud nejde z podstaty o jednostranné jednání stran smlouvy (např. změna identifikačních údajů smluvní strany či oznámení o změně výše nájemného či nákladů na služby).
8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
9. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.
10. Obě smluvní strany tuto smlouvu uzavírají v postavení podnikatele.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden exemplář.
13. Každá ze smluvních stran se zavazuje, že:
 - neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti se svojí činností za účelem ovlivnění nebo odměnění poskytnuté služby;
 - nepřijme, nebude vyžadovat, ani si nedá slíbit úplatek, ať už pro sebe nebo pro jiného v souvislosti se svojí činností za účelem ovlivnění nebo odměnění poskytnuté služby;
 - učiní všechna opatření k tomu, aby se ony ani její zaměstnanci či zástupci nedopustili jakékoliv formy korupčního jednání, zejména jednání spočívajícího v úplatkářství, které by mohlo naplnit znaky skutkové podstaty trestného činu dle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění (dále jen „TZ“), a to trestného činu přijetí úplatku dle § 331 TZ, trestného činu podplácení dle § 332 TZ, trestného činu nepřímého úplatkářství dle § 333 TZ, či jiného trestného činu spojeného s korupcí dle TZ;
 - nebude tolerovat ani u svých obchodních partnerů jakoukoli formu korupce.
14. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že:
 - se nepodílela a nepodílí na páchání trestné činnosti ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb. o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, v platném znění (dále jen jako „ZTOPO“);
 - zavedla náležitá kontrolní a jiná obdobná opatření nad činností svých zaměstnanců a dalších odpovědných osob dle ust. § 8 ZTOPO;
 - učinila nezbytná opatření k předcházení vzniku své trestní odpovědnosti a zamezení nebo odvrácení případných následků spáchání trestného činu;
 - z hlediska prevence trestní odpovědnosti právnických osob učinila vše, co po ní lze ve smyslu ZTOPO spravedlivě požadovat, přičemž objednatel proklamuje, že za tímto účelem přijal a aktivně aplikuje zejména Program předcházení trestné činnosti a Etický kodex.

15. Každá ze smluvních stran se zavazuje dodržovat právní předpisy a jednak tak, aby její jednání nevzbudilo důvodné podezření ze spáchání trestného činu, přičitatelného jedné nebo oběma smluvním stranám ve smyslu ZTOPO.
16. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a že jsou jim známy veškeré skutečnosti, jež jsou pro uzavření této smlouvy rozhodující.

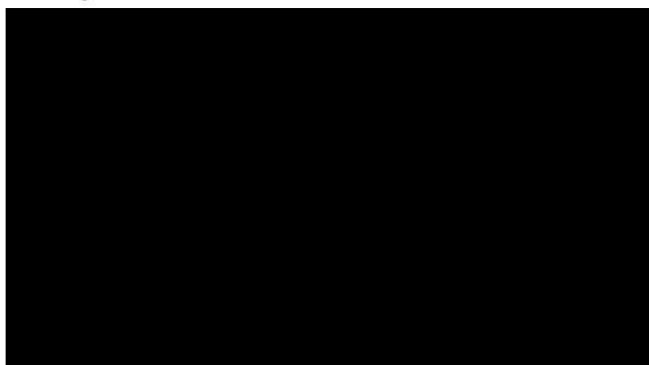
V Liberci dne 29. 04. 2021

V LIBERCI dne 23. 4. 2021

za pronajímatele **Dopravní podnik měst
Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.:**



za nájemce **REDBOTTLE PUB s.r.o.:**



Příloha č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor
PLÁNEK UMÍSTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU V OBJEKTU

1. Účel nájmu
2. Předmět nájmu
3. Město, ulice, číslo popisné a orientační
4. Katastrální území, číslo katastrálního listu, číslo listu vlastnického

Terminál - pronájem přízemí občerstvení

