

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání


uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami:

1. **Město Kravaře**, IČ: 00300292
Náměstí 405/43
747 21 Kravaře
zastoupené: Mgr. Monikou Brzeskovou, starostkou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Alena Videcká**, IČ: 09619461

747 21 Kravaře

(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce společně také jen jako „Strany“ a každý samostatně jako „Strana“.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem a neomezeným vlastníkem pozemku parc. č. 3336 – zastavená plocha a nádvoří, na kterém se nachází stavební objekt č.p. 377 – stavba občanského vybavení – zámek, to vše nacházející se v k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, zapsáno na LV č. 2834 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava;
- (B) Pronajímatel má zájem zajistit provoz kavárny v areálu zámku, a to prostřednictvím Nájemce, kterému za tímto účelem za úplatu poskytne k užívání prostory;
- (C) Nájemce má zájem a kapacitu zajistit provoz kavárny včetně malé výroby potravinářských výrobků v zámku a za tímto účelem užívat předmět nájmu, jak je tento termín vymezen dále v této Smlouvě, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímateli přenechat Nájemci k užívání předmět nájmu a Nájemce se zavazuje za to hradit Pronajímateli nájemné, to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.2 Předmětem nájmu se rozumí nebytové prostory blíže vymezené v příloze č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, včetně vybavení, které je specifikováno v příloze č. 2 této Smlouvy.

II.

Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává předmět nájmu Nájemci k užívání za účelem provozování kavárny a výroby potravinářských výrobků (dále jen „povolený účel užívání“) za podmínek stanovených v této Smlouvě. Nájemce je povinen jednotlivé prostory v rámci předmětu nájmu užívat pouze k takovým účelům, k nimž jsou stavebně určeny. Stavební určení jednotlivých prostor vychází z vydaných a pravomocných kolaudačních rozhodnutí.
- 2.2 Nájemce se zavazuje dodržovat všechna ujednání této Smlouvy, včetně ujednání o užívání předmětu nájmu pouze k povolenému účelu užívání a sjednaných způsobem. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu jiným způsobem, než k povolenému účelu užívání, a to ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně Nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.
- 2.3 Nájemce je předmět nájmu povinen k povolenému účelu užívat.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 6. 2021 (dále jen „den zahájení nájmu“). Minimální doba trvání nájmu však činí nejméně jeden (1) rok.

IV.

Předání předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel předá předmět nájmu Nájemci protokolárně nejpozději ke dni zahájení nájmu podle článku 3.1 této Smlouvy.
- 4.2 Strany se zavazují při předání předmětu nájmu Nájemci podepsat Protokol o předání předmětu nájmu, ve kterém bude zejména uvedeno vybavení, které spolu s předmětem nájmu dostal Nájemce do užívání a jeho stav, počet klíčů, stav elektroměru, stav vodoměru a jiných měřidel. Bude-li v souvislosti s předáním předmětu nájmu Nájemci předáno i vybavení, bude jeho cena uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy.
- 4.3 Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu, před uzavřením této Smlouvy Nájemce pronajaté prostory zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči Pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel předává Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro povolený účel užívání.

V.

Nájemné

- 5.1 Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši a za podmínek uvedených odst. 5.2 až 5.6 této Smlouvy a indexované v souladu s touto Smlouvou (dále jen „nájemné“).

- 5.2 Strany se dohodly, že s ohledem na pandemii koronaviru SARS-CoV-2 v České republice a vzhledem k nutnosti podpory lokálního podnikání, bude výše nájemného prvních šest (6) měsíců trvání nájmu měsíční nájemné podle této Smlouvy činit 1,00 Kč.
- 5.3 Po uplynutí doby uvedené v bodě 5.2 této Smlouvy bude nájemné činit 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně.
- 5.4 Nájemné bude splatné k 15. dni příslušného měsíce. Ve stejném dni budou splatné i zálohy na provozní náklady podle čl. VI této Smlouvy.
- 5.5 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet vedený u České spořitelny, č.ú.: 1846631329/0800, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě, a to v Kč a na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 5.6 Pro vyloučení pochybností se platba považuje za uhrazenou ke dni, ve kterém byla v plné výši připsána na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.7 V případě jakékoli pozdní úhrady budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platným českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.8 Nájemné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně Nájemci výši nájemného pro daný rok po této automatické valorizaci nájemného. Vzhledem k tomu, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Nájemce je povinen platit valorizované nájemné až od doručení oznámení Pronajímatele podle tohoto ustanovení Smlouvy, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného nájemného. Část nájemného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Pronajímatele je Nájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky nájemného po doručení oznámení Pronajímatele. K první valorizaci dojde dne 1. 1. 2022. Výše nájemného bude upravován pronajímatele o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní nájemné ke dni podpisu této Smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava nájemného v souvislosti s indexací podle této Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování nájemného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly.

VI.

Provozní náklady

- 6.1 Provozními náklady se rozumí veškeré náklady, které vznikají při (i) poskytování či zajišťování dodávek a služeb spojených s nájmem předmětu nájmu a (ii) provozu a správě budovy, zejména náklady na:
- a) měřenou spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu a dalších médií v předmětu nájmu, je-li jejich spotřeba v předmětu nájmu měřena
 - b) dodávky energií do společných prostor budovy – poměrnou částkou
 - c) běžnou údržbu, provoz a správu budovy včetně společných prostor

- d) veškeré další poplatky, které se hradí ve vztahu k budově, vodné a stočné, odvod dešťové vody
 - e) náklady na zajištění provozovatele internetových služeb; poměrná část, jestliže Nájemce bude požadovat zajištění přístupu k internetu
(dále jen „provozní náklady“)
- 6.2 Provozní náklady uvedené v odst. 6.1 bod a)-e) Smlouvy bude Nájemce hradit Pronajímateli. Záloha na energie uvedené v odst. 6.1 bod a) činí 3.000 Kč (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně.
- 6.3 Na provozních nákladech uvedených v odst. 6.1 písm. b)-e) této Smlouvy se bude Nájemce podílet poměrně.
- 6.4 Nájemce si sám na vlastní náklady zajistí likvidaci a odvoz odpadů v souladu s příslušnými právními předpisy.

VII.

Povinnosti nájemce

- 7.1 Nájemce bude, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, předmět nájmu udržovat ve výborném stavu a vzhledu. Nájemce plně hradí veškeré opravy nebo výměny jakéhokoliv druhu v prostorách předmětu nájmu (včetně rutinních oprav a výměny jakýchkoliv systémů a zařízení umístěných v prostorách předmětu nájmu včetně výloh), kromě těch, které představují strukturální opravy budovy většího rozsahu a/nebo kryté pojistkou pronajímatele nebo původní zárukou na stavbu, nestanoví-li tato smlouva jinak.
- 7.2 Nájemce bude pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakémkoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací; a/nebo (ii) o jakémkoliv požáru v prostorách předmětu nájmu, kterého si je vědom; a/nebo (iii) jakékoli jiné škodě či újmě vzniklé na předmětu nájmu či v budově. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, pronajímatel nemá žádnou povinnost takové záležitosti napravovat a/nebo opravovat.
- 7.3 Nájemce nebude v prostorách předmětu nájmu provádět žádné práce, vylepšení a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Pokud dodavatelem není pronajímatel, má pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly pronajímatelem schváleny.
- 7.4 Nájemce bude udržovat vnější vzhled předmětu nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí. Nájemce neumístí v prostorách předmětu nájmu žádný nápis nebo podobný objekt, který by byl vidět z vnější strany předmětu nájmu, pokud mu k tomu nedá pronajímatel předchozí výslovný písemný souhlas. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmkoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a/nebo podobnými zařízeními, nevyjádří-li se pronajímatel do 30 dnů od doručení takové žádosti, považuje se souhlas pronajímatele za zamítavý. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7.5 Reklama nájemce, propagace sortimentu a marketing související s činností nájemce na předmětu nájmu, pokud se jedná o reklamní a marketingové prostředky viditelné či jinak

vnímatelné v budově a bezprostředním okolí a mimo předmět nájmu, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.

- 7.6 Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky. Pokud nájemce provozuje v předmětu nájmu stravovací služby, je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu takových zařízení.
- 7.7 Pokud Nájemce bude v předmětu nájmu užívat jakékoli elektrospotřebiče, je povinen zajistit jejich pravidelnou revizi v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 7.8 Nájemce je povinen uzavřít s pojistitelem smlouvu o pojištění odpovědnosti a tuto předložit nejpozději v době převzetí předmětu nájmu od Pronajímatele.
- 7.9 Nájemce se dále zavazuje dodržovat otevírací dobu kavárny, a to následovně:
- a) V období od dubna do května příslušného roku bude kavárna otevřena veřejnosti ve dnech sobota, neděle a státní svátky od 10:00 do 17:00 hodin
 - b) V období od června do srpna příslušného roku bude kavárna otevřena veřejnosti ve dnech úterý - neděle a státní svátky od 10:00 do 17:00 hodin
 - c) V období od září do října příslušného roku bude kavárna otevřena veřejnosti ve dnech sobota, neděle a státní svátky od 10:00 do 17:00 hodin
 - d) V době konání kulturních akcí pořádaných Pronajímatelem v době od 10:00 do 17:00 hodin, a to po dohodě s Pronajímatelem
 - e) V jiných dnech, než uvedených v bodech a)-d) bude otevírací doba určena nájemcem na základě domluvy s pronajímatelem
 - f) V případě změny otevírací doby Zámku - zámecké expozice může dojít také ke změně otevírací doby (ta by měla vždy korespondovat s otevírací dobou Zámku – zámecké expozice)

VIII.

Právo vstupu Pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel a jeho zástupci a dodavatelé mohou vstoupit do předmětu nájmu na základě písemného oznámení předaného nejméně 24 hodin předem Nájemci, a to za následujícím účelem: (i) prohlídka předmětu nájmu, (ii) provedení úprav, které Pronajímatel, přiměřeným způsobem, považuje za nezbytné. Při uplatňování svých práv vyvine Pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání předmětu nájmu Nájemcem. Nájemce nebude vyměňovat žádné zámky na jakýchkoliv dveřích předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může být podmíněn tím, že Nájemce poskytne Pronajímateli klíče k jakýmkoliv nově instalovaným zámkům.
- 8.2 Písemné oznámení podle odst. 8.1 věty první nebude požadováno v případě nouze a přístup bude bez dalšího umožněn i mimo běžnou pracovní dobu.
- 8.3 Pronajímatel a jeho zástupci, jednající v rozumné míře, mají právo vstoupit do předmětu nájmu během běžné pracovní doby na základě písemného upozornění předaného v přiměřeně dlouhé době předem Nájemci, aby ukázali předmět nájmu potenciálním nájemcům, financujícím institucím, věřitelům nebo potenciálním věřitelům.

IX.

Důsledky porušení Smlouvy Nájemcem

- 9.1 Jakékoli následující situace (dále jen „případ porušení“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této Smlouvy ze strany Nájemce:
- 9.1.1 neuhrzení nájemného, provozních nákladů nebo jakékoli jiné částky ve lhůtě splatnosti podle této Smlouvy
 - 9.1.2 provozování činnosti v předmětu nájmu Nájemcem bez patřičného oprávnění nebo pokud takové oprávnění bylo zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než 30 dnů
 - 9.1.3 v případě jakéhokoli jiného porušení této Smlouvy Nájemcem, které je důsledkem porušení kteréhokoliv závazku nebo dohod obsažených v této Smlouvě a pokud takové porušení Smlouvy trvá déle než 15 dnů od předání příslušného písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci, a Nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem ne zahájil nápravu tohoto porušení Smlouvy, pokud náprava takového porušení Smlouvy vyžaduje delší lhůtu než 10 dnů.
- 9.2 V případě výskytu porušení může Pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoliv:
- 9.2.1 ukončit nájem, jakož i tuto Smlouvu, a to zasláním písemného oznámení o odstoupení Nájemci; odstoupení od smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení Pronajímatelem Nájemci
 - 9.2.2 v případě předcházejícího skončení této Smlouvy, okamžitě nebo kdykoliv později a bez jakéhokoliv dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části a vykázat Nájemce a odstranit majetek Nájemce se souhlasem Nájemce, který tímto Pronajímateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo
 - 9.2.3 použít jakékoli další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.
- 9.3 Bez ohledu na výše uvedené, právo Pronajímatele ukončit nájem a tuto Smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných právních předpisech není tímto jakkoli dotčeno. Při ukončení této Smlouvy se jakékoli aktuální nájemné náležející do dne skončení nájmu stává okamžitě splatným.

X.

Výpověď

- 10.1 Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět jen z důvodu závažného porušení povinností Nájemce plynoucí z této Smlouvy, a to zejména z důvodů uvedených v článku 9.1 - 9.4 této Smlouvy a/nebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
- 10.2 Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět jen z důvodů stanovaných touto Smlouvou a/nebo z důvodů stanovených v občanském zákoníku.
- 10.3 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhá Straně.
- 10.4 Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 občanského zákoníku výslovně vzdává.

XI.

Vrácení předmětu nájmu po skončení nájmu

- 11.1 Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odstranit, není-li dohodnuto jinak, z předmětu nájmu jakékoliv vybavení a zboží, včetně všech úprav a instalací provedených Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Nájemce je následně povinen uvést předmět nájmu do perfektního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejich ponecháním Pronajímatel výslovně souhlasil. Tam, kde není po Nájemci požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto bez ohledu na ustanovení § 2220 občanského zákoníku, ke dni skončení nájmu v předmětu nájmu jako majetek Pronajímatele, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit Nájemci za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.
- 11.2 Pokud je Smlouva ukončena odstoupením ze strany Pronajímatele, vyklidí Nájemce předmět nájmu před uplynutím 30 dnů ode dne, kdy toto odstoupení od Smlouvy nabylo účinnosti.
- 11.3 Při předání předmětu nájmu Pronajímateli bude za přítomnosti Stran vyhotoven předávací protokol, a to nejpozději v den skončení nájmu. Předávací protokol bude obsahovat seznam oprav, které je Nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané Pronajímatelem. Pokud se Nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude předávací protokol vyhotoven Pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.
- 11.4 Pokud Nájemce nepředá předmět nájmu nebo kteroukoli jeho část bez výslovného souhlasu Pronajímatele po ukončení nájmu, zaplatí Nájemce Pronajímateli: (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) aktuálního nájemného, která bude Nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení nájmu; v takovém případě se ustanovení článku 5.2 této Smlouvy o sníženém nájemném za dobu prvních šesti (6) měsíců nepoužije a nájemné podle bodu (i) bude počítáno z nájemného uvedeného v odst. 5.3 této Smlouvy; a (ii) škody, přímé nebo následné, které Pronajímateli vzniknou z důvodu takového držení předmětu nájmu Nájemcem po smlouvené lhůtě. Vznik ani přijetí nájemného Pronajímatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku Nájemce na držení předmětu nájmu nebo omezení nebo vzdání se nároku Pronajímatele na práva nebo opravné prostředky zaručené touto Smlouvou nebo příslušným právními předpisy.

XII.

Závěrečná ustanovení

- 12.1 V záležitostech zde neupravených se tato Smlouva řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 12.2 Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této Smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.
- 12.3 Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné podobě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových zpráv. Není-li pro změnu této Smlouvy dodržena forma ujednaná stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno.

- 12.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 12.5 Záměr města Kravaře pronajmout předmět nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kravaře od 14. 10. 2020 do 30. 10. 2020 (včetně).
- 12.6 Tato Smlouva byla schválena Radou města Kravaře na její 45. schůzi konané dne 12. 4. 2021.

Pronajímatel:

Nájemce:

Jméno: Mgr. Monika Brzesková

Jméno: Alena Videcká

Funkce: starostka

Datum:

Datum:

Přílohy:

- *Příloha č. 1 - specifikace předmětu nájmu*
- *Příloha č. 2 - vybavení předané spolu s předmětem nájmu*