

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

číslo smlouvy:

Níže uvedené smluvní strany spolu uzavírají za následujících smluvních podmínek smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle ustanovení § 2302 – 2315 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění:

I. Smluvní strany:

Pronajímatel: **Výstaviště Flora Olomouc, a.s.**
Wolkerova 37/17
779 00 Olomouc
IČ: 25848526 DIČ: CZ25848526
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 534811/0100
zapsaný v obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl B, vložka 2255
Zastoupený
ve věcech smluvních:
Ing. Evou Fuglíčkovou - předsedkyní představenstva a
Ing. Jiřím Svačinkou - místopředsedou představenstva
ve věcech technických:
Ing. Jiřím Svačinkou tel.: 603 825 663
e-mail: svacinka.jiri@flora-ol.cz
(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: **Jana Viznar**
Schweitzerova 798/99
779 00 Olomouc
IČ: 08313202 DIČ: CZ7657055362
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 123-4693670207/0100
Zastoupený:
Janou Viznar tel.: 777 070 746
e-mail: beata@gastroviznar.cz
(dále jen „nájemce“)

II. Úvodní prohlášení

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že pronajímatel je oprávněn vykonávat správu a hospodařit s nemovitostí – objekt na adrese Wolkerova 1202/21, Olomouc na pozemcích parcelní číslo st. 1890 v katastrálním území Olomouc - město (vstup z ulice Zamenhofova), jehož vlastníkem je Statutární město Olomouc se sídlem Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc.

2. Pronajímatel prohlašuje, že má oprávnění u objektu na adrese Wolkerova 1202/21 uzavřít nájemní smlouvu, a to na základě Nájemní smlouvy číslo 15TÚOS-12 ze dne 16. 3. 2015, čl. 6, bodu 6.1.1. o) uzavřené mezi Statutárním městem Olomouc, zastoupeným společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s. se sídlem v Olomouci, Školní 2a a Výstavištěm Flora Olomouc, a.s. se sídlem Wolkerova 37/17, Olomouc.

III. Předmět nájmu

1. Touto smlouvou umožňuje pronajímatel nájemci užívat prostory restaurace zahrnující první podzemní podlaží (1PP), první nadzemní podlaží (1NP) a druhé nadzemní podlaží (2NP) včetně propojovací lávky, o celkové výměře 468,56 m², blíže specifikovaných takto:

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha (m ²)
1. podzemní podlaží (1. PP)		68,56
0.16	SCHODIŠTĚ	8,64
0.17	CHODBA	10,60
0.18	ŠATNA MUŽI	5,26
0.18a	SPRCHA	2,34
0.19	ŠATNA ŽENY	5,17
0.19a	SPRCHA	2,34
0.20	WC ŽENY	2,45
0.21	ÚKLID	1,37
0.22	NÁKLADNÍ VÝTAH	0,94
0.23	SKLAD, PIVNÍ TANKY	26,96
0.24	WC MUŽI	2,49
1. nadzemní podlaží (1. NP)		205,43
1.10	ZÁDVEŘÍ VSTUPU DO RESTAURACE	8,22
1.11	RESTAURACE	70,23
1.12	CHODBA	3,23
1.13	WC ŽENY INVALIDÉ	3,86
1.14	WC MUŽI INVALIDÉ	3,87
1.15	VÝTAH	2,96
1.16	ÚKLID	2,52
1.17	SCHODIŠTĚ	5,96
1.18	SCHODIŠTĚ	6,90
1.19	HRUBÁ PŘÍPRAVA ZELENINY	7,54
1.20	ÚKLID	1,73
1.21	JÍDELNÍ VÝTAH	0,81
1.22	NÁKLADNÍ VÝTAH	0,94
1.23	VÝČEP	11,57
1.24	CHODBA	25,71
1.25	MANIPULACE	6,40
1.26	SKLAD OBALŮ	5,13
1.27	ZÁSOBOVACÍ RAMPA	8,52
1.28	WC ŽENY	2,44
1.29	WC MUŽI	4,41
1.30	KANCELÁŘ	12,23
1.31	SKLAD	10,25

2. nadzemní podlaží (2. NP)		194,57
2.10	SCHODIŠTĚ	16,80
2.11	RESTAURACE	68,25
2.12	WC MUŽI	13,22
2.13	WC ŽENY	11,09
2.14	BAR	9,01
2.15	VÝTAH	2,96
2.16	KUCHYŇ	38,32
2.17	PŘÍRUČNÍ SKLAD	4,46
2.18	SCHODIŠTĚ	6,90
2.19	CHODBA	7,34
2.20	DENNÍ MÍSTNOST	7,79
2.21	JÍDELNÍ VÝTAH	0,81
2.22	NÁKLADNÍ VÝTAH	0,94
2.23	WC MUŽI	2,45
2.24	WC ŽENY	2,37
2.25	ÚKLID	1,86

(dále jen „pronajaté prostory“) a nájemce pronajaté prostory k užívání od pronajímatele přijímá.

2. Pronajaté prostory jsou zařízeny potřebným vybavením. Soupis vybavení ke dni předání do nájmu je součástí protokolu o převzetí pronajatých prostor, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a neshledává na nich žádných závad.
4. Dovybavení objektu nad rámec současného vybavení si v případě potřeby zajistí nájemce na svoje náklady. Toto vybavení bude považováno za majetek nájemce, který si jej po ukončení nájmu bude moci odvézt, nebude-li dohodnuto jinak.

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá pronajaté prostory k užívání za účelem **provozování restaurace** v souladu s potřebami pronajímatele, tj. za účelem zabezpečení občerstvení v provozních hodinách pro veřejnost a při pořádání společenských, kulturních a jiných akcí při dodržení veškerých povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
2. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory nájmu užít jinak, než k výše vymezenému účelu.
3. Podmínkou nájmu restaurace je i provozování bufetu v pavilonu „A/B“ u všech akcí dle harmonogramu, který zadavatel poskytne na celý rok. Harmonogram bude aktualizován zadavatelem vždy s dvouměsíčním předstihem.
4. V případě realizace cateringu plesů a jiných akcí, které vyžadují využití dalších prostor v areálu Výstaviště Flora Olomouc, a.s. bude mít nájemce přednostní právo gastronomické služby realizovat dle individuálně dohodnutých finančních podmínek nad rámec této smlouvy.

5. Nájemce restaurace převezme na základě samostatné dohody podmínky smlouvy s Pivovarem Litovel, a.s. na výtoč piva.

V. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje **1. 8. 2021**.

VI. Cena za užívání (nájemné)

1. Nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem do 5. dne příslušného měsíce, a to se splatností 14 dní od vystavení faktury.
2. **Nájemné bylo sjednáno měsíčně ve výši: 39 000,- Kč** (slovy: třicetdevět tisíc korun českých) bez DPH. Pronajímatel si vyhrazuje právo po uplynutí 12-ti měsíců od doby zahájení nájmu, přehodnocení výše stanoveného nájmu na základě předem stanovených ekonomických ukazatelů.
3. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za spotřebu elektrické energie, studené a teplé vody, tepla a plynu. Smluvní strany sjednávají, že úhrada za spotřebu energií bude fakturována zvlášť na základě samostatně uzavřené smlouvy.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli na jeho vyzvu smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VII. Povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je povinen včas a řádně hradit sjednané nájemné.
- 1.2. Nájemce je povinen užívat po celou dobu pronájmu pronajaté prostory nájmu a vybavení výhradně k účelu stanovenému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Pokud by chtěl nájemce užit pronajaté prostory, jejich část či vybavení k jinému účelu, musí mu k tomu pronajímatel udělit předchozí písemný souhlas.
- 1.3. Nájemce nesmí v pronajatém prostoru provozovat noční klub, erotické služby a další činnosti odporující dobrým mravům.
- 1.4. Nájemce se zavazuje striktně dodržovat všechny platné předpisy na ochranu zdraví (hygienická opatření, protikuřácké zákony, zákon o značení lihu, zákaz podávání alkoholu mládeži apod.). Porušování těchto předpisů při provozu bude bráno jako hrubé porušení smlouvy.
- 1.5. Nájemce se zavazuje zajistit splnění všech požadavků na zajištění bezpečnosti a předcházení škodám a požadavkům požární ochrany.
- 1.6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory či jejich část nebo jejich vybavení k užívání další osobě a ani dát pronajaté prostory a vybavení do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Provozování restaurace třetí osobou ani podnájem jakékoli části pronajatých prostor třetí osobě bez souhlasu pronajímatele je nepřípustné.
- 1.7. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli vznik škody na majetku pronajímatele.
- 1.8. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli všechny škody na majetku pronajatých prostorů (objektu restaurace), které vzniknou jeho činnostmi, či činnostmi třetích osob, které se v pronajatých prostorách budou s jeho souhlasem či v souvislosti s jeho provozem zdržovat. Jedná se zejména o škody vzniklé nedbalostí nebo úmyslně.
- 1.9. Nájemce se zavazuje hradit v plné výši veškeré opravy provozního zařízení a vybavení.

- 1.10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vnesených věcech třetích osob a na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách, vyjma škod, které způsobí svou činností.
- 1.11. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých prostorách a vybavení pronajímatele provádět žádné úpravy a změny. Změny na pronajatých prostorách a vybavení, které by nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele je povinen odstranit, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak. Nájemce odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne.
- 1.12. Nájemce má povinnost strpět vstup pronajímatele do pronajatých prostor, pokud to pronajímatel předem oznámí v přiměřené době. Vstup se vyžaduje zejména za účelem provedení běžné údržby, oprav, provádění revizí, kontrol a servisních prohlídek, odpočtů spotřeby energií, případně za účelem kontroly objektu. V případě, že je třeba zabránit škodě či hrozí nebezpečí z prodlení, předchozí oznámení se nevyžaduje.

2. Povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje nájemci umožnit řádné užívání pronajatých prostor včetně vybavení.
- 2.2. Běžné opravy na majetku pronajatých prostorů - objektu restaurace (například těsnění vodovodních baterií, odstraňování závad na osvětlení) hradí pronajímatel. Výjimkou jsou škody, které vzniknou činností nájemce, či činností třetích osob, které se v pronajatých prostorách budou s jeho souhlasem či v souvislosti s jeho provozem zdržovat. Jedná se zejména o škody vzniklé nedbalostí nebo úmyslně.
- 2.3. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vznikly na věcech nájemce a na vnesených věcech třetích osob, vyjma škod, které způsobí pronajímatel svou činností.
- 2.4. Pronajímatel zajistí na své náklady veškeré povinné revize, kontroly a servisní prohlídky budov v oblasti BOZP a PO. Jedná se především o revize a kontroly elektrických zařízení, hromosvodů, plynových zařízení a spotřebičů, požárně bezpečnostních zařízení, výtahů apod.
- 2.5. Smlouva uzavřená s nájemcem včetně dalších případných dodatků podléhá uveřejnění 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. Ve věci uveřejnění této smlouvy v registru smluv je povinný pronajímatel. Nájemce souhlasí s tím, že tato smlouva bude veřejně přístupná. Smluvní strany podpisem této smlouvy udělují výslovný souhlas s uveřejněním úplného obsahu této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.

VIII. Ukončení užívání (nájmu)

1. Tuto smlouvu může ukončit, kterákoliv smluvní strana **výpovědí, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí pro nájemce i pronajímatele 3 měsíce** a počíná běžet prvního dne v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě, že nájemce věc **neužívá řádně** (věc se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci), pronajímatel má povinnost písemně vyzvat nájemce, aby předmět nájmu řádně užíval, a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě. V případě, že nájemce tuto výzvu neuposlechne, pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby.
2. Nájem může skončit dohodou obou stran nebo z dalších důvodů uvedených v právních předpisech.
3. Užívání prostor nájmu končí uplynutím sjednané doby. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení popř. s úpravami, které zde se souhlasem pronajímatele provedl. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory, jak je shora uvedeno, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu

smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti. Uplatnění ani zaplacení smluvní pokuty nezpůsobuje zánik povinnosti nájemce pronajaté prostory vyklidit. Věci, které zůstanou v předmětu nájmu a nebudou do 30 dnů vyklizeny po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn považovat za opuštěné. Nájemce prohlašuje, že souhlasí, aby s nimi pronajímatel naložil, jak uzná za vhodné.

4. Úhradu nákladů, které nájemce vynaložil na pronajaté prostory ani hodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor nájmu, není nájemce při skončení nájmu oprávněn požadovat.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
4. Přílohu smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Předávací protokol ze dne

V Olomouci dne: 21. 4. 2021

V Olomouci dne: 23. 7. 2021

VÝSTAVIŠTĚ FLORA OLOMOUČ, a.s.
WOLKEROVA 37/17
779 00 OLOMOUČ
IČO: 25848526, DIČ: CZ25848526
-15-

.....
Ing. Eva Fuglíčková

.....
Jana Víznar

.....
Ing. Jiří Svačinka