



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2022/MaI/000221/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany

1. Město Frýdlant nad Ostravicí

se sídlem: Náměstí č.p. 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

zastoupeno: RNDr. Helenou Pešatovou, starostkou města

IČ : 00296651

DIČ: CZ00296651

č. účtu: 19-1322781/0100

VS : 5213200039

kontaktní osoba ve věcech technických: [redacted] e-mail: [redacted]

tel.č. [redacted]

kontaktní osoba ve věcech smluvních: [redacted]

tel.č. [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Libuška s.r.o.

se sídlem: Janovice 323, 739 11 Janovice

spisová značka: C 88572 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupen: Jiřím Křenkem a Jakubem Nyklem, jednatelem společnosti

IČ: 142 94 915

č. účtu: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

(společně „smluvní strany“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku parc.č. 346/1 zastavěná plocha, jehož součástí je stavba č.p. 1833 občanská vybavenost v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. J. Trčky, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek–Místek na LV č. 1. V objektu se nacházejí níže uvedené prostory k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v domě č.p. 1833, ul. J. Trčky, Frýdlant nad Ostravicí, nacházející se v přízemí domu, o celkovém počtu 15 místností o celkové výměře 148,23 m² za účelem provozování hostinské činnosti - kavárny. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikován v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a dodržovat veškeré právní předpisy a plnit si řádně a včas touto smlouvou stanovené povinnosti.

4. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách je pekařství, cukrářství, hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, výroba potravinářských a škrobárenských výrobků a provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

1. Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 360.000,- Kč/rok. Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

3. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci účtována jednou ročně na základě vyúčtování takto:

- vodné a stočné bude vyúčtováno na základě podružného měření,
- teplo bude vyúčtováno na základě podružného měření,
- ostatní služby, a to elektrická energie, úklid pronajatých prostor, svoz odpadu a telekomunikační služby si bude nájemce hradit na základě vlastních smluvních vztahů s dodavatelem těchto služeb.

4. Nájemce se zavazuje spolu s měsíčním nájmem hradit zálohy na teplo ve výši 3.000,- Kč/měsíc a zálohy na vodné, stočné ve výši 1.500,- Kč/měsíc, a to na základě zaslání platebního kalendáře. Zálohy jsou včetně DPH ve výši stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty pro dané období.

5. Smluvní strany se dohodly, že rezervační jistota ve výši 2-násobku měsíčního nájmu, tedy 60.000,- Kč, uhrazená v souladu s rezervační smlouvou dne 14.05.2021 ve výši 30.000,- Kč a dne 17.05.2021 ve výši 30.000,- Kč, je uzavřením této smlouvy ujednána jako peněžitá jistota v souladu s § 2254 občanského zákoníku.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **01.05.2022** a sjednává se na dobu neurčitou s **šesti měsíční výpovědní dobou**.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní době šesti měsíců, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku elektrické energie, studené vody a tepla.
3. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí stavby a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
5. Pronajímatel je oprávněn využívat venkovní terasu (podium) pro blízký amfiteátr v případě konání kulturních akcí, pořádaných pronajímatelem, či jím zřízenými příspěvkovými organizacemi. Pronajímatel si rovněž vyhrazuje právo na možnou rezervaci vnitřních prostor kavárny v souvislosti s pořádáním kulturních akcí. Termíny využití venkovní terasy a vnitřních prostor kavárny si pronajímatel ujedná s nájemcem po vzájemné dohodě na e-mail : [REDACTED] nebo tel.č. [REDACTED]
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci v dostatečném časovém předstihu.
6. Nájemce je seznámen se skutečností, že technická místnost je přístupná pouze z předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do technické místnosti za účelem kontroly, odečtů či oprav technologických zařízení kdykoliv v rámci běžné provozní doby, po oznámení nájemci, či jím pověřené osobě (zaměstnanci). Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události mimo běžnou provozní dobu nájemce v předmětu nájmu. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení 3 ks klíčů od předmětu nájmu, včetně individuálních kódů od zabezpečovacího zařízení.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy.
 2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.
 3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícího pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení a obdobných technologických zařízení. Nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- Nájemce rovněž bere na vědomí, že na předmět nájmu se vztahuje záruka díla do (60 měsíců od převzetí). V případě jakékoliv poruchy na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele, aby prověřil možnost opravy v rámci záruční doby. V případě, že

reklamace nebude uznána, je nájemce povinen si opravu uhradit na své vlastní náklady.

4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou vybaveny novým movitým majetkem ve vlastnictví pronajímatele, jenž je podrobně specifikován v předávacím protokolu. Užívání movitého majetku je řešeno samostatnou smlouvou.

5. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu a byl řádně seznámen se všemi obecně závaznými předpisy. V souvislosti s umístěním uzávěrů energií je nájemci předán rovněž klíč od technické místnosti. Nájemce je povinen zabezpečit trvalé uzamčení technické místnosti v průběhu provozu kavárny. V technické místnosti je zakázáno skladovat jakékoliv předměty související s provozem kavárny.

6. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu provozu kavárny zpřístupní bezbariérová WC v objektu, která mají vstup situován z veřejného prostranství. Nájemce se rovněž zavazuje doplňovat hygienické potřeby, provádět průběžnou kontrolu čistoty WC a provádět jejich úklid nejméně 1x denně. Dodání hygienických potřeb zajistí pronajímatel.

8. Nájemce je oprávněn sezónně využívat venkovní terasu.

9. Nájemce je oprávněn spoluužívat sklad, jehož vstup je situován z veřejného prostranství, a to za účelem sezónního uskladnění venkovního terasového nábytku, drobného nářadí a hygienických potřeb pro provoz bezbariérových WC. Pronajímatel nenes zodpovědnost za případnou ztrátu či poškození skladovaného zařízení.

10. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.

11. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.

12. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celoročního nájemného za každý den prodlení až do doby řádného odevzdání prostor.

13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.

14. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.

15. Nájemce je oprávněn na své náklady označit svou provozovnu vývěsním štítem či podobným označením za předpokladu, že bude velikost, barevné provedení a způsob ukotvení odsouhlasen pronajímatelem. Jakékoliv zásahy do venkovní fasády rovněž podléhají předchozímu souhlasu pronajímatele.

16. Nájemce není oprávněn jakkoliv zasahovat do elektroinstalace a vodoinstalace a je povinen s pronajímatelem konzultovat zásahy do vnitřních zdí a podlah.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce :

- se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně).
- s požárně nebezpečnými místy,
- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,

- s umístěním ohlašovny požáru,
- s umístěním přenosných hasicích přístrojů.

2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Pravidelné revize související s provozem předmětu nájmu (tj. revize hasicích přístrojů a zabezpečovacího zařízení) budou nájemci přeúčtovány ve výši skutečných nákladů. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce. Nájemce je rovněž povinen z hlediska požární ochrany kopii takových revizí předat pronajímateli.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

VIII.

Ustanovení závěrečná

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

2. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 30.11.2020 do 02.02.2021 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětného prostoru sloužícího k podnikání byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 11.04.2022 usnesením č. 87/9.6.

3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.05.2022, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. Pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy : situační výkres s dispozičním řešením

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne : 27.04.2022

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
Jiří Křenek
jednatel společnosti

.....
Jakub Nykl
jednatel společnosti