

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ: 00301825

DIČ: CZ00301825

se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Bratrská 709/34, PSČ 750 02
zastoupené Ing. Miloslavem Dohnalem, náměstkem primátora
(dále jen „pronajímatel“)

a

Ing. Veronika Bouchalová

IČ: 09016554

místem podnikání Kozlovská 1334/3, Přerov I – Město, 750 02 Přerov
(dále jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, Opatření k dělení a scelování pozemků Okr. pozemkového úřadu v Přerově PÚ-1801/2002-202.2-Fo § 9b odst. 2 zákona č. 284/1991 ze dne 16.7.2002, uloženo na pracovišti Přerov a Ohlášení vlastníka pozemku – vlastníka stavby ze dne 21.5.2007 vlastníkem:

- budovy č.p. 3161 (obč.vyb.), příslušné k části obce Přerov I - Město, která je součástí pozemku parc.č. 4808/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 236 m²,
- budovy č.p. 3160 (obč.vyb.), příslušné k části obce Přerov I - Město, která je součástí pozemku parc.č. 4808/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 250 m²,
- pozemku parc.č. 4811/3 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 74244 m²,

vše v k.ú. Přerov, což je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, katastrální území Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je:

- část nebytových prostor v budově č.p. 3161 (obč.vyb.), příslušné k části obce Přerov I - Město, která je součástí pozemku parc.č. 4808/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 59 m², tj. jednopodlažní nepodsklepená část objektu tvořící WC, sprchy a šatny,
- budova č.p. 3160 (obč.vyb.), příslušná k části obce Přerov I - Město, která je součástí pozemku parc.č. 4808/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 250 m², tj. jednopodlažní částečně podsklepený objekt letní restaurace, který tvoří místnosti v suterénu o výměře 73,65 m² a místnosti v 1.NP o výměře 193,90 m²,

- část pozemku parc.č. 4811/3 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 276 m², tj. terasa (dále také jen jako „předmět nájmu“).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. IV smlouvy.

(4) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že předmět nájmu je způsobilý ke stanovenému účelu.

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako **restauračního zařízení Pivnice Laguna, veřejných WC, sprchy šaten a předzahrádky s občerstvením.**

III. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou, počínaje dnem 1.4.2023**, s výpovědní dobou **tři měsíce**.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **11.910,- Kč/měsíc (slovy: jedenáct tisíc devět set deset korun českých), což činí celkem v součtu částku 142.920,- Kč/rok (slovy: jedno sto čtyřicet dva tisíc devět set dvacet korun českých).**

(2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v měsíčních splátkách ve výši **11.910,- Kč** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **19-1884482379/0800**, variabilní symbol **701000367**, a to vždy k 20. dni v měsíci.

(3) Nájemce je povinen hradit vodné, a to na základě jeho skutečné spotřeby podle naměřených hodnot podružným vodoměrem a dle vystavené faktury společností VaK a.s. Vodné je nájemce povinen hradit čtvrtletně na základě přímého vyúčtování.

(4) Nájemce je povinen hradit zálohy za služby spojené s nájmem (el. energie, odvoz odpadu, telekomunikační služby a jiné) přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv s nimi uzavřených.

(5) V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného dle odst. 1 a 2 a vodného dle odst. 3 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění nařízení vlády č. 434/2017 Sb.

(6) Nájemce je povinen bezodkladně uzavřít smlouvu o svozu odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob s Technickými službami města Přerova, s.r.o.

V.

Úhrada za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu

(1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou úhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu v období od 28.12.2022 do 31.3.2023 (94 dnů) ve výši **36.807,- Kč** (slovy: třicet šest tisíc osm set sedm korun českých). Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli tuto úhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu ve 3 měsíčních splátkách, tj. každá splátka bude činit částku ve výši 12.269,- Kč, a to ve dnech 20.4., 20.5. a 20.6. společně s úhradou běžného nájemného dle čl. IV. této smlouvy na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **19-1884482379/0800**, variabilní symbol **701000367**.

(2) V případě prodlení nájemce se zaplacením jednorázové úhrady dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen po podpisu této smlouvy předat předmět nájmu nájemci a ke dni skončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol.

(2) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce a po předchozím upozornění nájemce předmět nájmu, případně je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejména v případě živelných událostí. O vstupu do předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách podá bezodkladně zprávu nájemci.

(3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Smluvní strany se proto dohodly, že uvedené nařízení vlády bude pro obě smluvní strany závazné.

(4) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí pronajatého prostoru nebo změny užívání pronajatého prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(5) Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud v souvislosti s realizací ust. čl. VI. odst. 4 této smlouvy nájemcem dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, nájemce převádí takové zhodnocení pronajímateli bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu ze strany nájemce a pronajímatel toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.

(6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby hradí pronajímatel.

(7) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, údržby či rekonstrukce předmětu nájmu a pro provedení instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i strpět odečet naměřených hodnot. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

(8) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(9) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel odpovídá pouze za rizika a škody kryté jím uzavřeným pojištěním. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou škodu, která byla způsobena zaviněným porušením jeho povinností, ale i opomenutím nájemce, včetně veškeré škody způsobené provozní činností.

(10) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,

- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,

- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,

- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(11) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi

hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 30.4.2023.

(12) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II smlouvy. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatém prostoru provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.

(13) Nájemce je povinen zajistit si samostatně na vlastní náklady úklid předmětu nájmu a dále je nájemce povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu, tj. provádět rovněž úklid chodníku před budovou, která je předmětem nájmu, a to po celé délce pronajatého nebytového prostoru. Dále je nájemce povinen zabezpečit, aby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebyl narušován klid a veřejný pořádek.

(14) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2 této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(15) Nájemce je povinen, pokud to bude nutné, zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu užívání stavby na vlastní náklady.

(16) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do jednoho kalendářního měsíce od podpisu této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

VII.

Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. VI odst. 10, 11 a 16 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

VIII.

Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného, úhradou za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, nákladů za služby spojené s nájmem a prodlení nájemce s placením případného nedoplatku z vyúčtování nákladů

za služby spojené s nájmem, anebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. VI odst. 4, 6, 7, 8, 12, 13 a 14 smlouvy, ze strany nájemce, ačkoli byl nájemce na prodlení či porušení povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.

(3) Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci. V takovém případě skončí nájem dnem doručení výpovědi pronajímatele nájemci.

IX. Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu, a to nejpozději do 5ti dnů od skončení nájmu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, případně ve stavu odpovídajícímu jeho zhodnocení, které nájemce realizoval v souladu s čl. VI odst. 4 a 5 této smlouvy. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani ve lhůtě 30ti dnů ode dne skončení nájmu, souhlasí nájemce s tím, že bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

X. Závěrečná ujednání

(1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2023, když k tomuto datu bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona 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.

(2) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona 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 ke dni 1.4.2023.

(3) Nájemce bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(5) Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.

(6) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s povahou originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

(7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

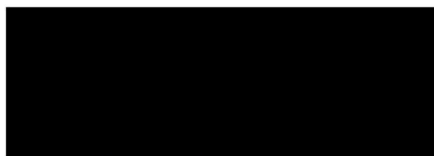
XI.

Doložka obce

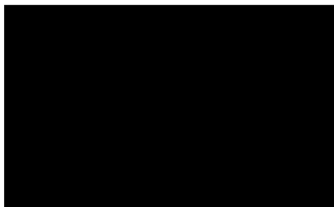
Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 25.1.2023 – 10.2.2023 a následným schválením nájmu Radou města Přerova na její 11. schůzi konané dne 6.3.2023 usnesením č. 355/11/7/2023.

- 8. 03. 2023

V Přerově dne



Ing. Miloslav Dohnal
náměstek primátora



17. 03. 2023

V Přerově dne



Ing. Veronika Bouchalová

