

## Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2302, ve spojení s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

**Město Šlapanice**, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice  
zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou města  
IČO: 00282651  
DIČ: CZ00282651  
bankovní spojení: KB Brno venkov  
č. ú. 19-0023122641/0100  
(jako pronajímatel)

a

**Raed's s.r.o.**, se sídlem Šelepova 543/1, 602 00 Brno  
zastoupená Raed Kahwaji, jednatelem  
IČO: 11989548  
DIČ: CZ 11989548  
(jako nájemce)

### I.

#### Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 907/1, a pozemku p. č. 907/4, jehož součástí je budova – objekt občanské vybavenosti č. p. 1930 na ulici Riegrova 23 ve Šlapanicích, vše v k. ú. Šlapanice u Brna.

### II.

#### Předmět nájmu a účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory ve výše uvedené budově, jež je součástí pozemku parc. č. 907/4 a dále část (105 m<sup>2</sup>) pozemku p. č. 907/1, vše v k. ú. Šlapanice u Brna, a to za účelem poskytování hostinských služeb. Předmět pronájmu je specifikován v příloze č. 1 k této nájemní smlouvě.
- 2) Místnosti označené č. 118 – Foyer a č. 119 – Amfi jsou součástí nájmu se součinností s Městskou knihovnou Šlapanice, na základě vzájemné dohody.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro dohodnutý účel, to je provoz restaurace.
- 4) Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem a předmět nájmu užívat k dohodnutému účelu.
- 5) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přebírá, o čemž bude sepsán protokol.

### III.

#### Doba a ukončení nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **01.05.2023**.
- 2) Nájem lze kromě dohody obou smluvních stran ukončit písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany. Sjednaná výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

- 1) Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí měsíčně **57 500 Kč**. K nájemnému bude účtováno DPH v zákonné výši.
- 2) Nájemné je splatné v měsíčních splátkách pozadu vždy nejpozději do každého 10. kalendářního dne následujícího měsíce, na účet pronajímatele č. ú. 19-23122641/0100.
- 3) Současně s nájmem bude nájemce hradit pronajímateli zálohy na úhradu nezbytných služeb (el. energie, vodné a stočné, plyn a vytápění) spojených s nájmem. Výpočet výše záloh na úhradu služeb poskytovaných s nájmem je uveden ve Výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
- 4) Náklady na služby poskytované s nájmem budou rozúčtovány následovně:
  - a) náklady na el. energii podle skutečné spotřeby vykázané podružným elektroměrem
  - b) náklady na vodné a stočné podle skutečné spotřeby vykázané podružným vodoměrem
  - c) náklady na plyn dle skutečné spotřeby vykázané podružným plynoměrem
  - d) náklady na vytápění poměrově dle pronajímané plochy
- 5) Zálohy na úhradu služeb poskytovaných s nájmem, jejichž výše je stanovena ve Výpočtovém listě, jsou splatné měsíčně spolu s nájmem.
- 6) Nájemcem zaplacené zálohy na služby poskytované s nájmem pronajímatel vyúčtuje každoročně, a to nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování cen energií celé budovy od všech dodavatelů. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je nájemce povinen uhradit nejpozději do 31.07. kalendářního roku. V případě přeplatku záloh se pronajímatel zavazuje zaslat nájemci tento přeplatek do 31.07. kalendářního roku.
- 7) Výši nájemného podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn od 01.07.2025 každoročně zvýšit podle oficiální výše inflace za předcházející kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně formou změny Výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok nejpozději do 15.06. příslušného kalendářního roku.
- 8) Výši záloh na úhradu služeb poskytovaných s nájmem podle odst. 3. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle skutečných cen dodavatelů jednotlivých energií a skutečných nákladů z vyúčtování předešlého kalendářního období, a to formou změny Výpočtového listu.
- 9) Pro případ prodloužení s platbami podle tohoto článku si smluvní strany dohodly úrok z prodloužení ve výši 0,1% z nezaplacené částky za každý započatý kalendářní den prodloužení.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 2) Nájemce má právo užívat logo BISTRO PARK, které je součástí Designmanuálu města Šlapanice 2022, po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 3) Nájemce zajistí dovybavení kuchyně a skladů nábytkem a zařízeními nezbytnými pro provoz restaurace.
- 4) Nájemce se zavazuje k celoročnímu provozu restaurace s nabídkou teplých a studených jídel, poledních menu, alkoholických, nealkoholických, teplých a studených nápojů a k zajišťování občerstvení pro veřejnost v době společenských akcí konaných v parku Riegrova a v Městské knihovně Šlapanice.
- 5) Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci, návštěvníci restaurace, popř. jiné osoby mající vztah k nájemci.
- 6) Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a umožnit jejich provedení pronajímatelem nebo jím určené osobě. Nájemce je povinen provádět na svoje náklady běžnou údržbu v předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, vnitřní nátěry, úklid včetně umývání oken, výměna žárovek osvětlení, údržba a úklid pronajatých pozemků. Nájemce dále zajišťuje na vlastní náklady opravy interiéru a zařizovacích předmětů, které jsou součástí pronajímaných prostor, a to do výše 10.000 Kč za jednotlivý případ tak, aby byla po celou dobu pronájmu zajištěna jejich funkčnost. Škody prokazatelně způsobené neplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.
- 7) Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy v předmětu nájmu a zásahy do elektroinstalací, vody nebo topení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 8) Nájemce je v souvislosti s nájemním vztahem povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, zejména je povinen provádět pravidelné revize a kontroly na všech svých zařízeních umístěných v pronajatých prostorách tak, aby jejich nezpůsobilým provozem nevznikla škoda na majetku pronajímatele. Uvedené revize a kontroly je povinen nájemce na požádání pronajímateli předložit. V případě, že nájemce poruší uvedené opatření a v souvislosti s tím zaviní škodu na majetku pronajímatele, je nájemce za tuto škodu odpovědný a je jeho povinností uhradit celkovou částku škody, včetně nákladů vzniklých na její odstranění. Porušení povinnosti nájemce, jehož důsledkem je vznik škody pronajímateli, je důvodem výpovědi z nájmu.
- 9) Nájemce je povinen zajistit přístup na veřejné WC v režimu 7 dní v týdnu, od 09,00 do zavírací hodiny restaurace nebo v případě výluky provozu, do 20,00 hodin. Nájemce je povinen zajišťovat úklid WC a hygienické potřeby. V době konání společenských akcí v parku Riegrova, budou WC přístupná po celou dobu oficiálního konání akce.
- 10) Nájemce nenesе žádnou odpovědnost za případné škody na majetku a vybavení prostor před a ve veřejném WC. Nájemce je povinen neprodleně oznámit zástupci pronajímatele případnou škodu v těchto veřejných prostorách.
- 11) Nájemce se zavazuje zajišťovat občerstvení pro veřejnost v době společenských akcí konaných v parku Riegrova a současně akceptuje prodej občerstvení jiných prodejců přizvaných k zajištění akce.

- 12) Nájemce je povinen udržovat v čistotě a pořádku venkovní plochy přímo související s pronajatým objektem, a to do vzdálenosti minimálně 5 m od stěn objektu.
- 13) Nájemce je povinen si své vybavení a zařízení umístěné v pronajatých prostorách pojistit a zabezpečit na své náklady. Je povinen nebytové prostory, které má v nájmu řádně zamykat.
- 14) Povinností nájemce je smluvně si zajistit odvoz odpadu pro provozovnu v pronajatých prostorách podle této smlouvy a doložit kopii této smlouvy do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy pronajímateli - na MěÚ Šlapanice, odbor investic a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice. V případě porušení této povinnosti může být nájemci uložena pokuta zejména podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, příslušným správním orgánem.
- 15) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část ani pronajatý pozemek do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem k výpovědi z nájmu.
- 16) Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tom bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
- 17) Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 18) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu, provádět řádnou údržbu objektu, ve kterém se nachází nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, včetně obvodového pláště budovy a údržbu většího rozsahu tak, aby byla zachována trvalá funkčnost pronajatého objektu.
- 19) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
- 20) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat předmět nájmu, zda jej nájemce využívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli do pronajatých nebytových prostor, po předchozí domluvě. Bez předchozího oznámení může do pronajatých prostor pronajímatel vstoupit pouze v případě živelné pohromy, havarijního stavu nebo jiných nepředvídatelných okolností, při kterých by hrozily škody na majetku pronajímatele. O takovémto vstupu musí být proveden písemný záznam a dodatečně oznámen nájemci.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaným za počátek nájmu, nebo dnem zveřejnění, dle toho, která skutečnost nastane později.
- 2) Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
- 3) Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 4) Změny této smlouvy jsou účinné jen tehdy, pokud byly učiněny písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, které byly podepsány oběma smluvními stranami.

- 5) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu rozumí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 6) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
- 7) Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 8) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich vážné, pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

**Doložka:**

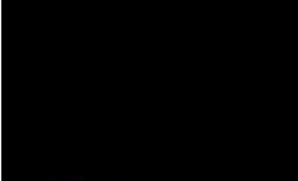
1. Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory a předmětnou část pozemku byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, řádně zveřejněn na úřední desce města Šlapanice ve dnech 17.02.2023 až 10.03.2023
2. Rada města Šlapanice schválila tuto nájemní smlouvu na své 15. schůzi dne 29.03.2023.

Ve Šlapanicích dne: 30 -03- 2023

Pronajímatel

Nájemce

  
Mgr. Michaela Trněná

  
Raed Kahwaji

**MĚSTO ŠLAPANICE**  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice  
-18-

Přílohy: č. 1 Specifikace pronajatých prostor  
č. 2 Výpočtový list

## Příloha č. 1

<b>Pronajímané prostory restaurace Bistro park</b>		
číslo místnosti	název místnosti	plocha v m2
101	atrium	12,15
102	sklad, kancelář	12
103	sklad chlazený	3,55
104	WC muži	7,65
105	chodba	3,75
106	WC veřejnost	2,2
107	WC invalida	3,35
108	WC ženy	8,55
109	WC personál	5,1
109 b	přípravna zeleniny	2,75
110	denní místnost	5,95
111	sklad potravin	3,75
112	sklad - chladící	2,55
113	kuchyně	22,05
117	restaurace	94,6
118	foyer	32,8
119	amfi	33,2
127	sklad	7,35
Celkem interiér zaokr.		<b>263</b>
Exteriér - zahrádka		105
Celkem interiér a exteriér		<b>368</b>

## VÝPOČTOVÝ LIST na období od 01.05.2023 do 30.6.2024 k nájemní smlouvě ev. č. 0136/2023

Pronajímatel : **Město Šlapanice**, Masarykovo nám. č.100/7, 664 51 Šlapanice  
Zastoupené starostkou Michaelou Trněnou  
IČ: 00282651  
DIČ:CZ00282651

Nájemce: **Raed's s.r.o.**, Šelepova 543/1, 602 00 Brno  
Zastoupená jednatelem Raed Kahwaji  
IČ: 11989548  
DIČ CZ11989548

Objekt: **Bistro Park**, č. p. 1930, na ulici Riegrova 23, Šlapanice  
Předmět pronájmu: **nebytové prostory a venkovní prostor - zahrádka**

pronajatá plocha celkem v m <sup>2</sup>	368	roční nájemné bez DPH	690 000,00 Kč
inflace v %	0,00		
nájem s inflací	690 000,00 Kč		
DPH v platné výši 21%	144 900,00 Kč		
roční nájem s DPH	834 900,00 Kč		
měsíční nájemné:	69 575,00 Kč		

platíte na číslo účtu:	19-0023122641/0100	variabilní symbol:	
do data	do 10. kalendářního dne následujícího měsíce		
částka k platbě v Kč	<b>69 575 Kč</b>		

druh energie a služeb	roční záloha			měsíční záloha včetně DPH
	bez DPH	DPH %	vč. DPH	
el. energie	304 000 Kč	21	367 840 Kč	30 653 Kč
vodné a stočné	36 000 Kč	10	39 600 Kč	3 300 Kč
plyn	104 000 Kč	21	125 840 Kč	10 487 Kč
celkem náklad na služby			533 280 Kč	44 440 Kč

platíte na číslo účtu:	19-0023122641/0100	variabilní symbol:	
do data	do 10. kalendářního dne následujícího měsíce		
částka k platbě v Kč	<b>44 440 Kč</b>		

ve Šlapanicích dne: 30.03.2023

pronajímatel:  
Ing. Eva Merclová  
vedoucí OISM

**MĚSTO ŠLAPANICE**  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice  
-18-