



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání **a jeho movitého vybavení** **SMLO/2023/ 0085/OVS**

Město Bystřice pod Hostýnem, IČ: 287113, se sídlem Masarykovo nám. 137, Bystřice pod Hostýnem, bankovní spojení Komerční banka a. s., číslo účtu 27-1477670217/0100, VS 36122132, zastoupené starostou města Zdeňkem Rolincem,
jako **p r o n a j í m a t e l**

a

HelpSoul družstvo invalidů., IČ 28301587, se sídlem Křenová 306/40, Trnitá, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka: Dr 4630, zastoupená předsedou Bc. Pavlem Urbanem,
jako **n á j e m c e**

*uzavírají ve smyslu ustanovení občanského zákoníku
tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
a jeho movitého vybavení:*

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, a to objektu kinoklubu Sušil v ul. Fryčajova č. p. 888, Bystřice pod Hostýnem, stojícího na pozemku parc. č. st. 37/2, v k. ú. Bystřice pod Hostýnem. V 1. podzemním podlaží a přízemí tohoto objektu se nachází nebytové prostory restaurace Sušil, tedy místnosti:

číslo místnosti	podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)
0.14	1. podzemní	chodba	18,50
0.15	1. podzemní	schodiště	4,56
0.16	1. podzemní	chodba	3,00
0.18	1. podzemní	sklad	15,75
0.20	1. podzemní	sklad	2,40
0.21	1. podzemní	sklad nápojů	12,90
0.22	1. podzemní	sklad brambor a zeleniny	5,40
0.23	1. podzemní	sklad potravin	23,60
0.24	1. podzemní	chlazený sklad potravin	7,40
1.40	přízemí	předsíň WC muži	4,95
1.41	přízemí	WC muži	12,50
1.42	přízemí	předsíň WC ženy	4,60
1.43	přízemí	WC ženy	4,56
1.44	přízemí	WC pro invalidy	4,45
1.50	přízemí	místnost na odpadky	1,40
1.52	přízemí	šatna	5,55
1.53	přízemí	umývárna a WC personálu	4,25
1.54	přízemí	chodba	8,00
1.55	přízemí	sklad obalů	4,55
1.56	přízemí	úklidová místnost	2,60
1.57	přízemí	příruční sklad	5,70
1.58	přízemí	hrubá přípravná	6,35
1.59	přízemí	čistá přípravná	6,60
1.60	přízemí	varna	36,50
1.62	přízemí	videokavárna	91,35
Celkem			297,42

Detailní poloha prostor je vymezena v příloze č. 1 této smlouvy.

Součástí místnosti č. 1.62 „videokavárna“ je rovněž barový pult, zápultí, rampa nad barem, věšákové stěny s vitrínami, stěny jídelních boxů, obklady stěn a kryty radiátorů.

2. Pronajímatel je současně vlastníkem movitých věcí tvořících vybavení restaurace Sušil včetně vybavení kuchyně a skladů pro tuto restauraci. Konkrétní soupis jednotlivých věcí tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory popsané v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to za účelem provozování varny piva a restauračního zařízení (dále také „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel současně touto smlouvou pronajímá nájemci za stejným účelem movité věci uvedené v příloze č. 2 této smlouvy, které tvoří vybavení restaurace a kuchyně Sušil (dále také „předmět nájmu“).

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah může zaniknout i výpovědí, avšak pouze z důvodu hrubého porušení smlouvy druhou smluvní stranou. Výpovědní doba je jednoměsíční, pro obě smluvní strany stejná, a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být doručena písemně druhé smluvní straně, jinak je neplatná.
3. Pro účely výpovědi podané pronajímatelem se za hrubé porušení smlouvy nájemcem považuje zejména případ, kdy:
 - nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším než 30 dní
 - nájemce dal předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou, zejména k jiným účelům než je sjednáno
 - nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatelů stavební či jiné podstatné změny předmětu nájmu
 - nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně potřeb oprav předmětu smlouvy nebo provedení potřebných oprav v předmětu nájmu znemožňuje
 - nájemce pořádá v předmětu smlouvy akce, které vlastníka objektu č. p. 888, jeho návštěvníky či ostatní uživatele obtěžují nadměrným hlukem, zejména v době nočního klidu, například diskotéky či rockové taneční zábavy
 - nájemce umístí do předmětu pronájmu výherní hrací automat či loterijní videoterminál
 - nájemce v předmětu nájmu pořádá produkce erotického charakteru
 - nájemce znemožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, jak je užíván, údržby měřících zařízení či odpočtu naměřených hodnot nebo znemožní přístup k dalším technickým zařízením, ačkoli byl předtím pronajímatelem řádně upozorněn
 - nájemce opakovaně (nejméně 2x) i přes výzvu pronajímatele porušil povinnost stanovenou jiným právním předpisem (např. povinnosti z oblasti hygienických předpisů, bezpečnostních apod.)
4. Pro účely výpovědi podané nájemcem se za hrubé porušení smlouvy pronajímatelem považuje zejména případ, kdy:
 - pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu ve stavu umožňujícím účel užívání uvedený v čl. II. této smlouvy
 - pronajímatel nezajistí nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv
 - pronajímatel zamezuje nájemci v přístupu do pronajímaných prostor.
5. Nájemní poměr může zaniknout rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

6. Nájemce prohlašuje, že ke dni vzniku nájemního vztahu pronajímatel předává předmět nájmu včetně všech movitých věcí ve stavu umožňujícím účel jeho užívání uvedený v čl. II. této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.
7. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Veškeré změny a úpravy předmětu nájmu je nájemce povinen odstranit, nebude-li později dohodnuto jinak.
8. Uživací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu (tedy prostor včetně jejich movitého vybavení) platit pronajímateli nájemné. Výše nájemného byla stanovena dohodou obou stran ve výši **8.000 Kč bez DPH** (slovy: osmtisickorunčeských bez DPH) **za celý předmět nájmu a jeden měsíc**.
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy k 30. dni v měsíci, za který je hrazeno, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dní od doručení nájemci.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného po uplynutí kalendářního roku, poprvé však po uplynutí roku 2023, zvýšit o inflační nárůst dle údajů Českého statistického úřadu, a to písemným dodatkem k nájemní smlouvě nebo jednostranným výměrem vypracovaným pronajímatelem.

V.

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen pronajímateli hradit vedle nájemného i cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem (především za dodávku vody) a to dle skutečné spotřeby na základě údajů odpočtových měřidel. Náklady za spotřebu tepla a elektrické energie v pronajímaných prostorech hradí nájemce přímo jednotlivým dodavatelům, samostatně hradí náklady na odvoz a likvidaci odpadu, poplatky sdružení OSA apod.
2. Náklady za spotřebu tepla a elektrické energie uhrazené nájemcem od doby předání prostor do okamžiku převzetí odběru tepla a elektrické energie budou nájemci přefakturovány.
3. Ceny za jednotlivé služby je nájemce povinen hradit pronajímateli na základě pronajímatelem vystavených faktur s dobou splatnosti nejméně 14 dní od doručení nájemci.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání sjednaného ve smlouvě.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit přístup do pronajímaných prostor tak, aby nájemce mohl nerušeně užívat předmět nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady provádění pravidelných revizí jednotlivých movitých věcí tvořících předmět nájmu v souladu s příslušnými (zejména bezpečnostními) právními předpisy.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule, vztahující se k provozování restaurace v předmětu pronájmu, a to na pozemku parc. č. 2879/9, k. ú. Bystřice pod Hostýnem.

VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit nájemné a cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem dle výše uvedených podmínek této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy pouze za účelem vymezeným v této nájemní smlouvě, a to jako řádný hospodář. Provoz restauračního zařízení bude zajištěn min. v rozsahu 3

dnů v rámci každého kalendářního týdne Nájemce je povinen předkládat pronajímateli předem měsíční rozpis provozní doby restaurace v předstihu každý měsíc.

3. Nájemce je povinen veškeré hradit náklady spojené s udržováním, opravami a provozem předmětu nájmu. V pronajímaných prostorech je nájemce povinen zajistit na své náklady běžný úklid. Navíc se nájemce zavazuje zajistit rovněž pravidelný (minimálně 1x za kalendářní týden) úklid místností č. 1.39, 1.48, 1.49 a 1.63 užívaných jako přístup do pronajímaných prostor.
4. Nájemce byl pronajímatelem ve smyslu § 2317 § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, seznámen s pravidly užívání movitých věcí, kterou jsou předmětem nájmu a zavazuje se užívat movité vybavení tvořící předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich užívání jejich výrobcem (např. v návodech k použití) - zejména zajistit jejich pravidelný servis. Případné škody na majetku pronajímatele vzniklé nerespektováním těchto podmínek ze strany nájemce nese a hradí nájemce.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu pronájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce se zejména zavazuje umožnit pronajímateli a ostatním uživatelům objektu č. p. 888 bezplatné užívání WC pro invalidy v místnosti č. 1.44.
7. Nájemce se zavazuje zdržet se takových činností, které by vlastníka objektu, jeho návštěvníky či ostatní uživatele obtěžovaly nadměrným hlukem, zejména v době nočního klidu. Současně se nájemce zavazuje zdržet se v předmětu nájmu pořádání diskoték, rockových tanečních zábav a produkcí erotického charakteru.
8. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor a k movitým věcem tvořícím předmět pronájmu v pracovních dnech od 8:00 do 15:00 hodin za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy jakož i provádění údržby či nutných oprav. Ve výjimečných případech, zejména vyžaduje-li to náhlý havarijný stav, jsou pověřeni pracovníci pronajímatel oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím oprávněné osoby. O tomto musí pronajímatel neprodleně po vstupu do předmětu nájmu uvědomit nájemce. V této souvislosti je nájemce povinen poskytnout pronajímateli náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu.
9. Nájemce odpovídá za všechny škody, ke kterým dojde na majetku pronajímatele zaviněním nájemce. Nájemce může zřídit pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou z činnosti v pronajatých prostorech.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob a na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách, vyjma škod způsobených svojí činností.
11. Nájemce se zavazuje zajistit splnění všech požadavků na zajištění bezpečnosti a předcházení škodám, požadavkům požární ochrany, hygienických požadavků apod.
12. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
13. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu nebo jiného způsobu užívání třetí osobě.
14. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII.

Stavební úpravy

1. Pro provádění jakýchkoliv stavebních úprav či jiných úprav je nájemce povinen vyžádat si předchozí, výslovný a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu musí být výslovná specifikace jednotlivých úprav dle jejich popisu v žádosti nájemce.

2. Po ukončení nájmu je nájemce povinen uvést prostory do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

IX.

Smluvní pokuta

1. Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v ustanoveních čl. III. odst. 7., čl. VII. odst. 6, 12, 13 a čl. VIII. odst. 1 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.
2. Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v ostatních ustanoveních čl. VII. a čl. VIII. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.
3. Vznikne-li porušením povinnosti ze strany nájemce protiprávní stav, je pronajímatel oprávněn ukládat smluvní pokuty i opakovaně, a to v případě, že po uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla nájemci doručena výzva pronajímatele k odstranění protiprávního stavu, nebyla nájemcem sjednána náprava.
4. Povinnost nájemce uhradit pronajímateli škodu vzniklou porušením povinností uvedených v ustanoveních čl. III., VII. nebo VIII. této smlouvy není dotčena povinností uhradit pronajímateli smluvní pokutu.

X.

1. V otázkách touto smlouvou přímo neupravených se nájemní vztah řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2223, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužijí. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a prohlašuje, že v tomto právním vztahu není slabší smluvní stranou.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré dodatky a další ujednání k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení.

XI.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce od 07.03.2023 do 23.3.2023, a to dle rozhodnutí rady města Bystřice pod Hostýnem ze dne 06.03.2023.

Právní úkon pronájmu byl schválen radou města Bystřice pod Hostýnem dne 19.04.2023.

V Bystřici pod Hostýnem 12.06.2023
dne

.....
pr o n a j í m a t e l

.....
n á j e m c e

Příloha

- Příloha č. 1 – schéma
- Příloha č. 2 – soupis movitého majetku

Inventární číslo / popis	místnost
KDS-00000940 Opékací deska elektrická	1.60
KDS-00000941 Sporák plynový na el. troubě	1.60
KDS-00000942 Fritéza el. 2x5 l Zanussi	1.60
KDS-0000094 Podstavec pod fritézu	1.60
KDS-00000944 Digestoř nástěnná vč. filtrů	1.60
KDS-00000945 Pracovní stůl s policí	1.60
KDS-00000946 Pracovní stůl s policí 1500x700	1.60
KDS-00000947 Hygienická přepážka	1.60
KDS-00000948 Prac. stůl se zásuv. blokem, policí a dřezem	1.60
KDS-00000949 Chladicí skříň Zanussi 150 l	1.60
KDS-00000950 Pracovní stůl s policí 1100x700	1.60
KDS-00000951 Pracovní stůl s policí 900x700	1.60
KDS-00000952 Konvektomat vč. sprchy	1.60
KDS-0000095 Změkčovač vody u konvektomatu	1.60
KDS-00000954 Podstavec pod konvektomat	1.60
KDS-00000955 Podlahový rošt vč. zápach. uzávěry	1.60
KDS-00000956 Digestoř nástěnná vč. filtrů	1.60
KDS-00000958 Pracovní stůl s policí	1.60
KDS-00000959 Ohřívací stůl s rezonem na talíře	1.60
KDS-00000960 Pracovní stůl s policí	1.60
KDS-00000962 Galerka	1.60
KDS-00000964 Police pod mikrovlnnou troubu	1.60
KDS-00000965 Pracovní stůl s policí	1.60
KDS-00000966 Dvoudřez lisovaný 1400x700	1.60
KDS-00000967 Tlaková sprcha	1.60
KDS-00000968 Podlahový rošt vč. zápachové uzávěry	1.60
KDS-00000969 Regál 5-policový, opláštěná záda	1.60
KDS-00000970 Stůl výstupní z myčky s rošt. policí	1.60
KDS-00000972 Změkčovač vody	1.60
KDS-0000097 Drtič odpadků	1.60
KDS-00000974 Podlahový rošt vč. zápachové uzávěry	1.60
KDS-00000975 Digestoř nástěnná vč. filtrů	1.60
KDS-00000976 Stůl vstupní do myčky s dřezem a rošt. policí	1.60
KDS-00000977 Pracovní stůl s policí	1.60
KDS-00000978 Kombinace chladnička/mraznička, 193/133	1.59
KDS-00000979 Kombinace chladnička/mraznička, 193/133	1.59
KDS-00000980 Pracovní stůl s policí 11 x 6	1.59
KDS-00000981 Pracovní stůl se zásuv. blokem a dřezem 355	1.59
KDS- 00001063 Řezačka masa VH 12	1.59
KDS-00000982 Pracovní stůl s dřezem	1.58
KDS-00000983 Stůl se zásuvkovým blokem a policí	1.58
KDS-00000985 Podlahový rošt vč. zápach. uzávěry- u škrabky	1.58
KDS-00001062 Robot SP 22	1.58
KDS-00001064 Krouhač přídatný	1.58

KDS-00000986 Regál 5-ti policový	1.57
----------------------------------	------