

S m l o u v a

o nájmu prostor sloužící podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

Č.j.: LIT 9109/2017

I. Smluvní strany

Pronajímatel

m ě s t o L i t o v e l, IČ: 00299138, DIČ: CZ00299138
zastoupené starostou **Ing. Zdeňkem P o t u ž á k e m**
se sídlem v Litovli, nám. Přemysla Otakara 778, PSČ: 784 01
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litovel, č. účtu 1084741811/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

Mgr. Barbora Š i š m o v á, IČ: 06019773

██
██
██

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli podle ustanovení § 2202 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu v následujícím znění.

II. Prohlášení vlastníka

Město Litovel je vlastníkem objektu městského muzea, budovy č. p. 795 v ulici Smyčkova, v Litovli, vybudovaného na pozemku st.parc.č. 61 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku st.parc.č. 61 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 774 m² a pozemku parc.č. 114/1 zahrada, o výměře 677 m², vše v k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc.

III. Předmět a účel nájmu

Město Litovel, jako výlučný vlastník shora uvedené nemovitosti, je oprávněno k dispozici s tímto majetkem a tím k uzavření této smlouvy, na jejímž základě přenechává dále upřesněné prostory do užívání nájemci **za účelem provozování Kavárny.**

Konkrétně přenechává do užívání nájemci **prostory sloužící podnikání situované v I. nadzemním podlaží objektu o celkové ploše 279,34m²** (čajovna (69,90 m²), salónek č.1 (33,68 m²), salónek č. 2 (25,80 m²), jídelna (54,24 m²), WC pro invalidy (3,34 m²), úklidová komora s výlevkou (2,37 m²), předsíň WC ženy (2,93 m²), WC ženy (2,62 m²), předsíň WC muži (2,41 m²), pisoáry muži (1,84 m²), WC muži (1,44 m²), WC zaměstnanci (2,50m²), chodba (6m²), sklad (7,85m²), zahradní posezení (62,42 m²)).

Nájemce prohlašuje, že popsané prostory v uvedeném objektu přejímá do svého užívání.

Prostory sloužící podnikání nacházející se ve shora popsaném objektu, pronajímá město Litovel nájemci, který je přijímá do svého užívání na základě zveřejněného záměru pronájmu, který byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Litovel dne 12. 4. 2017 a z úřední desky sejmuto dne 28. 4. 2017, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou města Litovel na její 52. schůzi konané dne 6. dubna 2017 usnesením č. 1674/52.

Usnesením č. 1715/53 přijatým na 53. schůzi konané dne 27. dubna 2017 Rada města Litovel schvaluje uzavření nájemní smlouvy s paní Barborou Šišmovou na **prostory sloužící podnikání v objektu č. p. 795 v Litovli, ul. Smyčkova, které bude užívat jako kavárnu za smluvní měsíční nájemné ve výši 4.000 Kč a poplatek z vybavení prostoru 2.000 Kč měsíčně, s účinností od 1. 5. 2017 na dobu neurčitou.**

Smluvní měsíční nájemné:

Měsíční nájemné za užívání prostor sloužící podnikání..... 4.000,--Kč

Nájemné za vybavení:

Elektrický tlakový ohřívač vody na 10 l Stiebel s DPH vč. montáže..... 7.244,-- Kč
roční nájem při ročním opotřebení 20% a životnosti 5 let..... 1.448,80Kč
měsíční nájem 121,-- Kč

Nájemné za vybavení restaurace:

Restaurace je vybavena pevně zabudovaným barem, dřevěnými stoly, lavicemi, kovovými křesly a židlemi (příloha č.1) v celkové hodnotě..... 109.380,--Kč
měsíční nájem..... 2.000,--Kč

Služby spojené s užíváním prostoru:

Měsíční zálohy na dodávku tepla..... 5.000,--Kč

Celkem měsíční nájemné, nájemné z vybavení a zálohy na služby 11.121,--Kč

Nájemné bude hrazeno v **měsíčních splátkách splatných na daný měsíc předem a to nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem** na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu **1084741811/0100**, var. symbol **795** nebo v hotovosti na pokladně oddělení bytového hospodářství města Litovel.

Zálohy na služby (dodávka tepla) se vyúčtovávají jednou ročně, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem nesmí být kratší než 21 dnů. V případě reklamací provede do 30-ti dnů vlastník opravu vyúčtování, se kterou neprodleně písemně seznámí spotřebitele v zúčtovací jednotce.

V případě pozdní úhrady bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení ve výši vyplývající z ustanovení § 1970 občanského zákoníku.

Případné změny výše nájemného budou sjednány v dodatcích k této smlouvě. **Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v případě, že Rada města Litovel svým usnesením rozhodne o plošném zvýšení nájemného v městech pronajímaných objektech.**

Nájemce se zavazuje takto stanovenou výši nájemného akceptovat a hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž bude tato nová výše nájemného písemně sdělena a přiložen k podpisu dodatek této nájemní smlouvy.

IV.

Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen **dohodou stran** ke sjednanému dni nebo **výpovědí kterékoliv z nich bez uvedení důvodu.** Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Má-li však strana **k výpovědi vážný důvod je výpovědní lhůta tříměsíční.** Za vážný důvod pro ukončení smlouvy je považována např. smrt fyzické osoby nájemce, zánik právnické osoby nájemce bez právního nástupce, ukončení podnikání ze zdravotních důvodů, zahájení insolvenčního řízení, neakceptování jednostranného zvýšení nájemného apod.

Nájemní vztah může být ukončen bez výpovědní doby v případě hrubého porušování povinností plynoucích ze smlouvy.

Za hrubé porušování smluvních povinností nájemcem se považuje:

- dluh na nájemném a službách s nájmem souvisejících za dobu tří měsíců,
- poškozování pronajatých prostor závažným či nenapravitelným způsobem,
- znečišťování pronajatých prostor a nezajišťování pravidelného úklidu,
- způsobování závažné škody na nemovitostech realizací nepovolených úprav či staveb,
- neoprávněné užívání prostoru k jinému, než touto smlouvou sjednanému účelu,
- přenechání prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
- další v této smlouvě výslovně uvedené důvody.

V.

Nájemce si sám a na vlastní náklady zajistí uzavření **smlouvy s dodavatelem elektrické energie a likvidaci odpadů** na základě smlouvy s firmou FCC s.r.o. - odpady Litovel. Dále si na vlastní náklady zajistí uzavření smlouvy o dodávce vody s dodavatelem VHS Čerlinka s.r.o. Litovel. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn provádět přefakturaci spotřebované vody městu Litovel dle odečtu stavu vody na podružném vodoměru tj. spotřebovanou vodu Muzeem Litovel.

Případné další služby si nájemce zajistí dle vlastního uvážení a jejich dodávku bude hradit jejich dodavatelům.

Nájemce bude hradit náklady spojené s obvyklým užíváním a udržováním pronajatých prostor. Rozsah nájemcem hrazených drobných oprav spojených s běžnou údržbou je uveden v příloze č. 2, která je součástí smlouvy.

VI.

Pronajímatel přenechává prostřednictvím této nájemní smlouvy výše uvedené prostory do užívání nájemce a prohlašuje, jako majitel výše uvedených nemovitostí, že po dobu platnosti této smlouvy k nim nevzniknou závazky, které by bránily plnění obsahu této nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn a povinen pronajaté prostory užívat v souladu s touto nájemní smlouvou.

Nájemce **bez souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání jiného a není oprávněn** převést právo užívat tyto na jiného **ani v rámci smlouvy o prodeji podniku** nebo s převodem své podnikatelské činnosti.

V případě, že by tak učinil, bere na vědomí, že smlouva o prodeji podniku nebo převodu podnikatelské činnosti, je v části upravující převod práva nájmu k těmto nemovitostem od počátku neplatná. **Porušení tohoto závazku bude považováno za zvlášť závažné porušení smluvních povinností a bude důvodem pro okamžité skončení nájemního vztahu bez výpovědní doby.**

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání vstup do všech pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy. Termín prohlídky prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

VII.

Hrubé porušování ustanovení této smlouvy, které bude pokračovat i poté, co jedna smluvní strana druhou na tuto skutečnost písemně upozorní, bude důvodem pro okamžitou výpověď nájemního vztahu bez výpovědní doby. V písemném upozornění musí být stanovena přiměřená lhůta pro odstranění písemně vytkaného porušování smlouvy.

Nájemce byl seznámen se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je podpisem této smlouvy přebírá do svého užívání. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory tak, aby zabránil vzniku škod a případných ztrát na majetku.

Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by pronajímateli tímto opomenutím vznikla.

Nájemce je povinen snášet omezení užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav pronajímatelem.

VIII.

Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu nájmu čistotu a pořádek nejen v pronajatých prostorách, ale i v okolí objektu a to jak v letních tak i v zimních měsících (zejména se jedná o udržování schůdnosti chodníku) a v oblasti ochrany životního prostředí tj. odpadové hospodářství.

Nájemce proškolí své pracovníky o platných právních předpisech v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany na úseku životního prostředí a za jejich dodržování pak ponese odpovědnost.

Nájemce je povinen učinit veškerá opatření pro dodržování protipožárních, bezpečnostních, hygienických, jakož i ostatních právních předpisů obecně závazných pro provozování své činnosti.

Za veškerý svůj majetek vnesený do pronajatých prostor a na pronajaté pozemky nese nájemce odpovědnost a odpovědnost nese i za škodu vzniklou z tohoto důvodu. Pokud bude nájemce chtít vnesený majetek pojistit, učiní tak na vlastní náklad.

IX.

Nájemce se zavazuje provádět v jemu pronajatých prostorách pravidelné revize, roční kontroly a údržbu veškerého elektrického zařízení včetně příslušných rozvodů v souladu s platnými normami a zákony, za jejichž dodržování přebírá odpovědnost.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s odstraněním závad zjištěných při revizích a kontrolách, pokud vznikly na majetku pronajímatele opotřebením při běžném provozu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním zjištěných závad, pokud vznikly na majetku pronajímatele vlivem stáří instalovaného zařízení, únavou materiálu či vadnou instalací prováděnou pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na odstranění závad zjištěných při prováděných revizích a kontrolách, které vznikly na majetku pronajímatele a byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem nebo úmyslně.

X.

Stavební úpravy představující zásah do nosných konstrukcí budovy smí nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ostatní nepodstatné změny může nájemce provádět na vlastní náklad i bez souhlasu pronajímatele, přičemž nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů. Pronajímatel může při skončení nájemního vztahu požadovat, aby byly pronajaté prostory uvedeny do původního stavu.

XI.

Nájemce je oprávněn **umístit** na budovu na svůj náklad **označení své provozovny, tzn. sdělení o poskytovaných službách a svého jména**. Půjde-li o památkové objekty, nájemce je povinen umístění předem projednat s pronajímatelem, konkrétně s odborem místního hospodářství a stavebních investic MěÚ Litovel a zajistit vyjádření památkového úřadu. Po skončení nájmu odstraní nájemce cedule či znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

XII.

Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, vyklizené a vybílené předat posledním dnem lhůty pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

Nájemce se zavazuje případné škody na nemovitostech, které způsobil, odstranit vlastním nákladem nebo vzniklou škodu uhradit. O předání a převzetí nemovitostí sepíše smluvní strany protokol.

XIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech provedeních majících charakter originálů, z nichž si pronajímatel ponechá dvě a nájemce jedno.

Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.

Pokud ve smlouvě není dohodnuto jinak, lze na obsah nájemního vztahu použít ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

XIV.

Smluvní strany podpisem této smlouvy vyjadřují souhlas s jejím obsahem a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Příloha č.1 – vybavení nebytového prostoru

Příloha č.2 – rozsah drobných oprav a běžné údržby prováděných a hrazených nájemcem

V Litovli dne 4. 5. 2017

.....
Ing. Zdeněk Potužák
starosta města Litovel

.....
Mgr. Barbora Šišmová
nájemce

Příloha č.1 – vybavení nebytového prostoru

Název vybavení	počet ks
Stůl - deska	3
Stůl - kovová podnož	6
Lavice jednostranná	2
Lavice oboustranná + mřížka	2
Věšáková stěna	2
Skříňka	2
Mřížka + vyzdění	1
Trám na osvětlení	3
Bar vyzdění	1
Bar - barová deska + trámy	1
Bar - dvířka	1
Bar stůl + skříňky + dřez	1
Stůl malý 80x80 – dub	3
Židle kovová – křeslo	10
Židle kovová – barová	6

Příloha č. 2

Rozsah drobných oprav a běžné údržby prováděných a hrazených nájemcem:

- pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebiče), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry (dveří, oken, vestavěného nábytku),
- opravy jednotlivých vnitřních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy měřičů tepla a teplé vody,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyň. sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyň. linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení,
- u elektrických sporáků - opravy a výměny plotýnek, výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby, výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby, výměny topných spirál v troubě, výměny vařidlové desky, výměny držáku horního topného tělesa, výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí, opravy a výměny vypínačů elektrického proudu, opravy pečící trouby, výměny přírodního kabelu, výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby, uvedení do provozu,
- u sporáků plynových a kombinovaných – mazání kohoutů, výměny kohoutů Copreci, opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu, výměny trysek (s výjimkou trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku, výměny regulátoru tlaku plynu, opravy a výměny hořáků, výměny grilovacích hořáků (sestava), výměny mřížek, výměny knoflíků, výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky, výměny termopojistky, výměny termostátů trouby, výměny dvířek pečící trouby, výměny výsuvného dna trouby, výměny kouřovodu, výměny lišt, výměny směšovačů, výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých), výměny a doplňování šroubků, nýtů, přichytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí, opravy pečící trouby, výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby, pročištění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům, výměny přívodu plynu, uvedení do provozu,
- u elektrických a plynových vařičů – výměny termostatu, výměny signálního světla, opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu, výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí, opravy a výměny vypínačů elektrického proudu, výměny přírodního kabelu nebo hadice, pročištění plynovodních přívodků od plynoměru až ke spotřebičům,
- u plynových průtokových ohřívačů (karmy) – uvedení do provozu, pravidelné čištění spotřebičů a kouřovodů, výměny termočlánku, výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů), výměny těsnění, opravy a výměny membrány, opravy a výměny tlakového pera, ventilů, výměny páky, opravy plynových a vodních dílů, promazání, výměny termopojistky, opravy a výměny regulačního zařízení hořáku, provádění ochranných nátěrů,

opravy topného tělesa, opravy a výměny termostatu, výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí,

- u elektrických průtokových ohřivačů a bojlerů – uvedení do provozu, výměny přívodní šňůry s vidlicí, výměny těsnění a signálního světla, výměny mikrospínače, držáku, páky, tlakového pera, čištění spotřebiče, provádění ochranných nátěrů, opravy topného tělesa, opravy a výměny termostatu a termopojistky, výměny příruby, opravy a výměny stykače na noční proud,

- u plynových topidel – uvedení do provozu, čištění před topnou sezónou, opravy a výměnu termočlánku, výměny přívodu zapalováčku, výměny hořáku zapalováčku, výměny trysek, výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla, výměny příruby, výměny knoflíků, výměny termopojistek, opravy a výměny termostatů, výměny regulátoru plynu, výměny přívodu vzduchu, výměny odtahu spalin, opravy hořáků, opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu, výměny horního a předního krytu, výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí, pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům,

- u plynových kotlů etážového topení – čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů, výměny membrán, těsnění, opravy termopojistky, uvedení nového spotřebiče do provozu, veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů, dotlakování expanzních nádrží (tlakových), výměny napouštěcích ventilů, výměny regulačních ventilů,

- u kotlů etážového topení na tuhá paliva – opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub, výměny přírub, opravy a výměny odvětrávacího ventilu, provádění ochranných nátěrů, opravy dvířek, výměny roštu, výměny kouřových rour a jejich čištění, utmelení kotle kolem dvířek a pláště, vyčištění kotle od sazí a popele, seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles,

- u infrazářičů – výměny přívodní šňůry, opravy a výměny termostatu,

- u elektrických akumuláčních kamen – výměny ventilátoru, výměny spínače, opravy termostatů, výměny pojistného a prostorového termostatu,

- kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně – drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel apod., výměny úchytek, kování, klik, výměny zásuvek, opravy a obnovy nátěrů, opravy ochranného rámu u dřezu, nástříky dřezu,

- sanitární zařízení – opravy a výměny výtokového ventilu-kohoutku, opravy a výměny dvířek u obezdění vany, všechny opravy van a umyvadel včetně nástříku vany, upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod., opravy odpadního a přepadního ventilu, opravy baterie, sprchy, výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům, opravy a výměny podpěr, ružic, táhel, opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toal. papír, galerek, opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety, opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek