**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**uzavřená dle ust. § 2302 na násl. zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák., v platném znění, dále také jen jako „OZ“**

**mezi**

**pronajímatelem:**

**Komunitní středisko KONTAKT Liberec, příspěvková organizace**

**U Tiskárny 81/1, 460 01 Liberec 5**

**IČ: 27336751**

**DIČ: CZ27336751 (neplátce DPH)**

zastoupen Bc. Michaelem Dufkem, ředitelem

bankovní spojení: 5485932/0800

e-mail: [dufek.michael@pl.liberec.cz](mailto:dufek.michael@pl.liberec.cz)

(dále jen „pronajímatel„)

a

**nájemcem:**

**Double Brew s. r. o.**

**Ruprechtická 485/151**

**460 14 Liberec XIV – Ruprechtice**

**IČ 05228280**

**DIČ: CZ05228280**

zastoupen Bc. Kristiánem Křížem, jednatelem

bankovní spojení: 115-2923020287/0100

e-mail:  [info@jedno-kafe.cz](mailto:info@jedno-kafe.cz); [kriz@doublebrew.cz](mailto:kriz@doublebrew.cz)

(dále jen „nájemce“).

společně pronajímatel a nájemce také jako „**smluvní strany**“, tato smlouva o nájmu dále jako „**smlouva**“

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem části prostor sloužících k podnikání – provozovna Kavárny v Paláci Liebieg, na adrese U Tiskárny 81/1, 460 01, Liberec v 2. NP budovy, včetně zařízení, tj. věcí movitých, které jsou specifikovány v předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy. Konkrétně se jedná o prostory 2.09 o výměře 34,91 m2 a 2.10 o výměře 15,31 m2., dále jen jako „**předmět nájmu**“. Budova shora uvedená je součástí pozemku p.č. 915, k.ú. Liberec. Během sezóny je možné využít exteriérový kavárenský nábytek na přilehlé terase zadní zahrady. Součástí předmětu nájmu nejsou parkovací místa.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, kdy byla taktéž schválena Radou Statutárního města Liberec č. usnesení 90/2024 ze dne 6. 2. 2024, neboť nemovitosti jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu, a to za účelem provozování hostinské činnosti v souladu se živnostenským oprávněním nájemce. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a účelem nájmu a platit nájemné i úhradu za služby pronajímatelem poskytované. Pokud bude nájemce užívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu, bude se jednat o podstatné /hrubé/ porušení nájemcových povinností, resp. se jedná o vážný důvod k výpovědi, pro který může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2309 OZ). Výpovědi musí předcházet písemná výzva k nápravě.

**III.**

**Výše nájemného a způsob jeho placení**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena smluvně a činí **14.000 Kč vč. DPH měsíčně** od 1.4.2024 do 31.12.2024.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného za užívání předmětu nájmu se počínaje 1.1.2025 zvýší a bude činit **16.000 Kč vč. DPH měsíčně**, přičemž tato výše nájemného bude až do 31.12.2028.

3. Pronajímatel si vyhrazuje právo navýšit výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku (vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku), vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Rozhodným měsícem bude vždy měsíc srpen. Nájemné navýšené o takto vyjádřenou míru inflace bude platné od ledna následujícího roku, poprvé od ledna 2026, a bude vždy platná po celý kalendářní rok. O této skutečnosti není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě, pronajímatel novou výši nájemného takto navýšenou o inflaci nájemci pouze oznámí (postačí e-mailem), a to nejpozději do konce kalendářního roku, který předchází danému zvýšení.

4. Splatnost nájemného je uvedena na faktuře tak, jak je uvedeno v bodě 7. tohoto článku.

5. **V nájemném nejsou zahrnuty služby** související s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje mimo nájemné hradit pronajímateli spotřebu el. energie a dodávku teplé a studené vody **dle skutečné spotřeby** zjištěné podružnými měřáky, které budou instalovány na náklad pronajímatele nejpozději v den zahájení provozu.

6. Nájemce se zavazuje dále hradit pronajímateli poměrnou část spotřeby tepla dle pronajaté plochy uvedené v čl. I. smlouvy. Ceny jsou platné dle platného ceníku Teplárny Liberec, a.s., který je k nahlédnutí u pronajímatele.

**7. Nájemné a úhrady dle bodů 5. a 6. tohoto článku a další služby budou pronajímatelem fakturovány měsíčně vždy k poslednímu dni v měsíci se splatností patnáct dnů. Faktura bude nájemci zaslána e-mailem.**

8. Pro odstranění pochybností smluvní strany konstatují, že ty služby, které nejsou uvedeny ve smlouvě, je povinen si zajistit nájemce sám na své náklady. Zálohy na služby s ohledem na fakturaci skutečné spotřeby energií nájemce není povinen platit, neboť je povinen uhradit skutečnou spotřebu energií, z tohoto důvodu není pronajímatel povinen k ročnímu vyúčtování.

**IV.**

**Vedlejší ujednání**

1. Nájemce se zavazuje zajistit provozní dobu kavárny nejméně v níže uvedeném rozsahu: PO – PÁ: 10:00 – 18:00 hodin a dále dle dohody s pronajímatelem s ohledem na připravovaný program v Paláci Liebieg. Porušení tohoto bodu ze strany nájemce je podstatné /hrubé/ porušení nájemcových povinností, resp. se jedná o vážný důvod k výpovědi, pro který může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2309 OZ). Výpovědi musí předcházet písemná výzva k nápravě.

2. Nájemce využívá ostatní prostory, WC v rozsahu zabezpečující provoz hostinské činnosti a pořádání společenských akcí pro obslužný personál a pro hosty kavárny v provozní době.

3. Před uzavřením provozovny je povinen nájemce zkontrolovat všechny prostory volně přístupné hostům a zajistit, aby v daných prostorách nebyl nikdo přítomný. Následně zapnout elektronický zabezpečovací systém a uzamknout hlavní vchodové dveře, případně zamknout přístupové brány do areálu.

4. Nájemce je povinen písemně informovat (postačí e-mailem) pronajímatele o provozní době kavárny a o všech plánovaných výjimkách s dostatečným předstihem, tj. alespoň 14 dnů předem. V případě, že nájemce chce uskutečnit v prostorách společenskou akci (např. soukromou oslavu, kulturní pořad apod.), termín akce musí být vždy schválen pronajímatelem.

5. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření.

6. Nájemce se zavazuje zajistit úklid předmětu nájmu na svůj náklad.

7. Nájemce je dále povinen hradit poplatek za odvoz komunálního odpadu přímo třetímu subjektu zajišťující odvoz odpadů, ve výši dle místní vyhlášky aktuální pro daný kalendářní rok, kdy je povinen samostatně uzavřít smlouvu se společností FCC Liberec, s.r.o., IČ 63146746, či v budoucnu s jiným dodavatelem pronajímatele.

8. Nájemce se zavazuje chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením.

**V.**

**Doba trvání nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem se touto smlouvou sjednává **na dobu určitou od 1. 4. 2024 do 31. 12. 2028.** Smluvní strany vylučují automatickou prolongaci nájmu, smluvní strany tedy výslovně vylučují ustanovení § 2230 a § 2285 OZ.

2. Smluvní strany mají právo smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodů, výpovědní doba je šestiměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

3. Nájem dle této smlouvy zaniká uplynutím sjednané doby, dále na základě dohody smluvní stran, dále také na základě důvodů daných zákonem, zejména na základě ustanovení § 2308 a § 2309 OZ a dále z důvodů dané touto smlouvou.

4. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu odstranit z předmětu nájmu veškeré změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemci nepřísluší požadovat po pronajímateli finanční vyrovnání, a to ani v případě, že by se provedenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel je oprávněn žádat po nájemci náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

5. Výpověď musí být písemná a doručená do datové schránky druhé smluvní straně či doporučeným dopisem, přičemž případná tzv. fikce doručení se uplatní.

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou v rámci svého živnostenského oprávnění.

2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele.

3. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto bodu ze strany nájemce je podstatné /hrubé/ porušení nájemcových povinností, resp. se jedná o vážný důvod k výpovědi, pro který může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2309 OZ). Výpovědi musí předcházet písemná výzva k nápravě.

4. Nedávat předmět nájmu do nájmu třetím osobám.

5. Strpět kontrolu předmětu nájmu pronajímatelem.

6. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.

7. Hradit veškeré opravy poškození předmětu nájmu, které způsobí svojí činností, nesprávným užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit veškeré drobné - běžné opravy předmětu nájmu dle patřičných právních předpisů, přičemž za drobnou opravu se považuje taková oprava, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 500,--Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku ve výši 50.000,-Kč, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

8. Při skončení nájmu odevzdat předmět nájmu řádně vyklizené včetně zařízení pronajímateli ve stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení a případným provedeným stavebním úpravám.

9. Označit převzatou provozovnu svým obchodním jménem, sídlem a provozní dobou.

10. Bez odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jakož i provádění těchto oprav a jiných nezbytných oprav mu umožnit.

11. Nájemce se zavazuje sjednat pojištění svého majetku umístěného v předmětu nájmu a dále sjednat pojištění na škody (újmu) způsobené třetím subjektům ze své činnosti (tzv. pojištění odpovědnosti podnikatele). Tato pojištění musí mít nájemce po celou dobu trvání smluvního vztahu dle této smlouvy platná (aktivní). Porušením toho bodu se jedná o vážný důvod k výpovědi, pro který mohou pronajímatelé nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2309 OZ).

12. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu osobně, a to v souladu s dobrými mravy a výhradně ke sjednanému účelu.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

2. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání předmětu nájmu k účelu, k němuž byly pronajaty. Současně je však nájemce informován a je si vědom rozsahu užívání přilehlých, neoddělitelných prostor pronajímatelem. Pronajímatel o rozsahu užívání bude nájemce informovat alespoň 14 dní předem.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to ve formě dodatků či příloh k této smlouvě pronajímatelem a nájemcem podepsanými.

2. Skutečnosti, práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

4. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

5. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 výtiscích, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2 exempláře.

7. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že je odrazem jejich svobodné a vážně míněné vůle, a že tato smlouva nebyla uzavřena za nápadně výhodných podmínek pro žádnou ze smluvních stran.

8. Pokud se stane některé z ustanovení této smlouvy neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na planost a vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy.

V Liberci dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Komunitní středisko KONTAKT Liberec, Double Brew s. r. o.**

**příspěvková organizace** Bc. Kristián Kříž, jednatel

Bc. Michael Dufek, ředitel