

## Smlouva

### o nájmu nebytových prostor, movitých věcí a poskytování služeb

uzavřená dle § 3 zákona č. 116 / 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi:

**statutárním městem Frýdek–Místek,**

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ : 00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**společností Beskydské uzeniny, a. s.**

se sídlem: Frýdek-Místek, Příborská 520

IČ: 26790203

DIČ: CZ26790203

(dále jen „nájemce“)

## I.

### PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1147, tř. T.G. Masaryka, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 435 m<sup>2</sup> (I. PP a v I. NP - kavárna Radhošť) v objektu čp. 1147, tř. T.G. Masaryka, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, které jsou uvedeny v evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Jedná se o následující nebytové prostory:

I. PP vstup a chodba	19,44 m <sup>2</sup>
sklady	40,89 m <sup>2</sup>
chodba	43,92 m <sup>2</sup>
WC	27,70 m <sup>2</sup>

I. NP restaurace (salonek)	37,80 m <sup>2</sup>
restaurace	135,95 m <sup>2</sup>
WC	23,40 m <sup>2</sup>
kuchyně	69,85 m <sup>2</sup>
vstup a chodba	35,67 m <sup>2</sup>

- specifikované v příloze č. 1 smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci movité věci, uvedené v příloze č. 2 smlouvy.

## II.

### ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. I odst. 2 smlouvy a movité věci uvedené v příloze č. 2 smlouvy užívat za účelem provozování restaurace.

2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

## III.

### VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :

- celková roční výše nájemného za pronájem nebytových prostor uvedených na evidenčním listě č. 1 je **125.000 Kč + DPH v aktuální výši.**

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne každého měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu \_\_\_\_\_, a to převodním příkazem. Nájemné spolu se zálohou na poskytované služby za období od **14.5.2013** do **31.5.2013** ve výši **15.153 Kč vč. DPH** je splatné převodním příkazem do **20.5.2013 na účet č.**

3. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením splátkového kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se splátkového kalendáře.

Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, **č. účtu**

4. Tato výše nájemného je sjednána do 31.12.2013.

Po uplynutí roku 2013 je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (již od 1.1.2014) výši nájemného o tolik %, kolik % činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok.

Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky,

popř. ČNB. Pronajímatel oznámí nájemci výši inflace a výši zvýšeného nájemného v rámci vystavení splátkového kalendáře na příslušný kalendářní rok dle čl. III. odst. 2 smlouvy.

#### IV.

### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

#### **Nájemce bere na vědomí:**

- objekt č.p. 1147, tř. T.G.Masaryka s interiérem restaurace Radhošť je zapsán v ústředním seznamu kulturních památek.

**Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím,** že provozovna restaurace může být provozována formou franchisingu.

#### **Nájemce je povinen :**

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech
- užívat pronajaté nebytové prostory a movité věci k dohodnutému účelu užívání
- zajistit polední „menu“ v ceně stravenky poskytované statutárním městem Frýdek-Místek zaměstnancům při zachování minimálně současného stavu
- poskytnout součinnost zejména při společenských a kulturních akcích statutárního města Frýdek-Místek
- neumísťovat v nebytovém prostoru výherní hrací přístroje nebo jiná technická herní zařízení
- pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním nebytových prostor
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor
- v případě doručení výpovědi pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- předkládat pronajímateli řádnou inventuru movitých věcí k 31.12. kalendářního roku na základě podkladů zaslaných pronajímatelem (porovnání skutečného stavu zjištěného fyzickou kontrolou se stavem na inventurních soupisech), nejpozději do 25.1. následujícího roku.
- V případě zničení, či ztráty movitých věcí uvedených v příloze č. 2 informovat pronajímatele, a to ve lhůtě bez zbytečného odkladu

#### **2. Pronajímatel je povinen :**

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícím poslednímu účelu užívání
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor
- umožnit zásobování provozovny ze dvora Magistrátu města Frýdek-Místek.

## V.

### DOBA NÁJMU

1. Nájem začíná dnem 14.5.2013 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce neplní ustanovení § 9 odst. 2, zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.

## VI.

### DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy pronajatých nebytových prostor.  
Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takové smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.

V případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu je nájemce tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě.  
V případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv zásahy do vnitřního uspořádání a vybavení interiéru restaurace. Všechny změny interiéru restaurace je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele a souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. v platném znění, o památkové péči.  
Interiérem restaurace se rozumí část pronajatých nebytových prostor označených jako místnosti č. 032 a 0.33 v příloze č. 1.

3. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatých nebytových prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění).

4. Seznámit se s dokumentací požární ochrany - poplachová požární směrnice, požární řád, požární evakuační plán, které jsou umístěny na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č.p. 1147 a 1148, k.ú. Frýdek.

- v případě požáru postupovat dle požární a poplachové směrnice
- dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožené se řídit dokumentací požární ochrany
- dodržovat obecně platné ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavního uzávěru plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasících přístrojů.

5. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytovém prostoru, schůdnost chodníků před objektem.

6. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří. V případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy, nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

7. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III.2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

8. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v článku III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

9. V případě požadavku umístění reklamy, poutače či jiného označení provozovny je nutné tento požadavek ze strany nájemce projednat samostatně, smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí toto neřeší.

## VII.

### SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytového prostoru bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době užívání tyto služby:

- dodávku tepla, včetně řádného zajištění a údržby dopravních cest a topných těles
- dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce nebo s nájemcem dohodnuté.

3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.

## VIII.

1. Za dodávku tepla se stanoví cena v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkovému součtu podlahových ploch v zúčtovací jednotce, kterou tvoří budovy č.p. 1147 a č.p. 1148, Radniční, k.ú. Frýdek, k celkovým nákladům pronajímatele (správce) na dodávku tepla v zúčtovací jednotce za sledované období.

2. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m<sup>3</sup> vody účtovaná vodárenskou organizací pronajímateli (správci) v poměru podle náměru podružných vodoměrů instalovaných v zúčtovací jednotce, kterou tvoří budovy č.p. 1147 a č.p. 1148, Radniční, k.ú. Frýdek, k celkové spotřebě v zúčtovací jednotce za sledované období.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce 156.000 Kč ročně vč. DPH, a to v měsíčních splátkách ve výši 13.000 Kč stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 2 smlouvy.

Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením platebního kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se platebního kalendáře.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.

5. Dodávku elektrické energie si zajistí nájemce sám na základě vlastního vztahu uzavřeného s dodavatelem elektrické energie.

6. Ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

7. Zneškodňování odpadů vzniklých z činnosti nájemce v souvislosti s užíváním nebytových prostor si zajistí nájemce sám na vlastní náklady.

## IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.

3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 26.2.2013. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 27.2.2013.

4. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno na 74. schůzi Rady města Frýdek-Místek konané dne 30.4.2013.

5. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 14.5.2013.

Ve Frýdku – Místku dne :

Za pronajímatele:

Za nájemce:

**statutární město Frýdek-Místek**  
Mgr. Michal Pobucký, DiS.

**Beskydské uzeniny, a. s.**  
předseda představenstva Ing. Šárka Víchová

