

Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání,

kterou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku
níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci

1. **Distribuce tepla Třinec, a.s.**

se sídlem Třinec, Lyžbice, Máchova 1131, PSČ 739 61

IČO 64609812, DIČ CZ64609812

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vl. 1168

zastoupena Ing. Milanem Sikorou, ředitelem společnosti

bankovní spojení:

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. **Přemysl Mitrenga**

Jerevanská 1159/14

100 00 Praha 10 - Vršovice

IČ 08114706

podnikatel – fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

není plátcem DPH

bankovní spojení:

jako **nájemce** na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

- I.1. Pronajímatel je vlastníkem jednopodlažního objektu bývalé předávací stanice bez čísla popisného na ulici Máchově v Třinci – Lyžbicích, postaveného na pozemku parc. č. 2579 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. Lyžbice a obci Třinec a dále venkovního posezení (předzahrádka), postavené na pozemku par. č. 2591/2 – ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Lyžbice a obci Třinec.

II.

Předmět nájmu

- II.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou:
- 1) nebytové prostory o výměře 116 m² ve výše uvedeném objektu
 - 2) venkovní posezení (předzahrádka) o výměře 37 m²
(dále jen „Předmět nájmu“)

- II.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

III. Účel nájmu

- III.1. Předmět nájmu se přenechává do nájmu za účelem provozování restaurace.
- III.2. Jakékoliv využití výše uvedeného Předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely, než je uvedeno v tomto bodě, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž v rámci účelu nájmu se nájemce zavazuje neposkytovat v Předmětu nájmu jakékoliv služby erotického či sexuálního charakteru. Pro porušení tohoto závazku si účastníci sjednávají smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15 - ti dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě.
- III.3. Nájemce bere na vědomí, že v části objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, zůstává v provozu předávací stanice, která je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že nebude uplatňovat vůči pronajímateli žádné nároky na slevy a jiné výhody a úlevy a ani nebude jakkoliv jinak omezovat pronajímatele v souvislosti s provozem této předávací stanice. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup k zařízením navazujícím na provoz předávací stanice za účelem jejich provozu, údržby, kontroly a oprav bezodkladně po požádání pronajímatele.

IV. Doba nájmu

- IV.1. Účastníci si sjednávají nájem Předmětu nájmu na dobu určitou, ode dne uzavření této smlouvy, na dobu 1 roku. Pokud nájemce bude řádně plnit povinnosti a podmínky sjednané touto smlouvou, zavazují se účastníci prodloužit dobu nájmu písemným dodatkem o další sjednané období.
- IV.2. O předání Předmětu nájmu pronajímatelem a o jeho převzetí nájemcem bude pořízen písemný protokol, který podepíší oba účastníci. Protokol bude připojen k této smlouvě jako její nedílná součást. Obdobným způsobem bude postupováno i v případě ukončení nájemního vztahu.

V. Nájemné a služby

- V.1. Účastníci si sjednávají nájemné:
- 1) ve výši 1 644,- Kč/m² ročně za nebytové prostory
 - 2) ve výši 880,- Kč/m² ročně za venkovní posezení (předzahrádku)
- Nájemné je dle § 56a, odstavec 1, zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění, osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
- V.2. Měsíční nájemné ve výši 18 610,- Kč je splatné měsíčně, vždy k 15. dni měsíce, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo jiný bankovní účet sdělený pronajímatelem nájemci. Nájemné za období od 5.5.2025 do 31.5.2025 ve výši 16 209,- Kč je splatné do 15.5.2025 bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

- V.3. Účastníci se dohodli, že výše nájmu může být měněna na návrh jednoho z nich formou písemného dodatku k této smlouvě. Dále je pronajímatel oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné zvýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Jednostranné zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností.
- V.4. Účastníci si dále sjednávají, že nájemce bude pronajímateli hradit úhrady za veškerá plnění s nájmem spojená, která mu budou pronajímatelem poskytována, a to na základě vyúčtování prováděného pronajímatelem měsíčně, případně čtvrtletně.
- V.5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce uhradí jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů, a to 18 600,- Kč při podpisu této smlouvy a 18 600,- Kč v termínu do 15.6.2025 bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu nájemci vrácena s tím, že pronajímatel si na ni započte to, co mu nájemce dluží na nájemném, úhradách za plnění s nájmem spojená, z titulu bezdůvodného obohacení či náhrady případné škody. Strany se dohodly, že úroky z jistoty nájemci nenáleží.
- V.6. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže nesplní některou z povinností uvedených v článku VII., body VII.1. VII.2, VII.4. písm. d) a e) a body VII.5., VII.6., VII.7. a VII.8. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli v tom, aby na nájemci požadoval případnou náhradu škody vzniklou porušením některé z těchto povinností vedle sjednané smluvní pokuty.
- V.7. Za prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za plnění s nájmem spojená je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- VI.1. Po dobu trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo ověřovat si stav Předmětu nájmu a způsob jeho užívání prohlídkami, které budou prováděny pověřeným zaměstnancem pronajímatele. O termínu provedení prohlídky bude nájemce předem uvědomen a o provedení prohlídky bude sepsán zápis, v němž bude uveden zjištěný stav Předmětu nájmu a způsob jeho užívání.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

- VII.1. Nájemce není oprávněn v rámci účelu nájmu sjednaného v článku III.1. této smlouvy k jakýmkoliv hudebním produkcím v Předmětu nájmu.
- VII.2. Nájemce je povinen provozovat v Předmětu nájmu sjednaný účel nájmu výhradně v provozní době, která končí u nebytového prostoru ve dnech neděle až čtvrtek ve 22:00 hodin a ve dnech pátek a sobota ve 24:00 hodin. Venkovní posezení (předzahrádka) je nájemce oprávněn provozovat každodenně nejdéle do 22:00 hodin.

- VII.3. Pro případ stížnosti na rušení nočního klidu v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu k účelu sjednanému v článku III.1. této smlouvy si účastníci sjednávají, že nájemce je povinen zkrátit provozní dobu ihned po takové stížnosti tak, že bude končit i v pátku a soboty ve 22:00 hodin. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15 - ti dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě, a zároveň může být toto porušení povinnosti důvodem pro odstoupení pronajímatele od této smlouvy.
- VII. 4 Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu a údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu včetně obvyklých drobných oprav, zejména:
- a) malby a nátěry vnitřních stěn,
 - b) opravy a výměny vnitřních dlažeb,
 - c) nátěry a opravy oken a dveří, jakož i zasklívání oken,
 - d) zajišťování úklidu sněhu z přístupových cest k Předmětu nájmu,
 - e) zajišťování vytápění nebo temperování Předmětu nájmu a průběžná kontrola činnosti topení, aby nedošlo ke škodě v objektu.
- Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených na provedení běžných oprav specifikovaných v tomto bodě. V případě zamrznutí potrubí v důsledku netemperování Předmětu nájmu je nájemce zodpovědný za takto způsobenou škodu a je povinen ji uhradit v plné výši, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
- VII.5. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Nájemce zajišťuje v předepsaných termínech a svými náklady revize hasicího přístroje, kterým je povinen Předmět nájmu vybavit rovněž na vlastní náklady.
- VII.6. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli potřebu nutných oprav, které překračují rámec běžné údržby a drobných oprav, jinak odpovídá za škodu vzniklou tímto nenahlášením.
- VII.7. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- VII.8. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- VII.9. Pokud v případě ukončení nájmu nepředá nájemce pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s nepředáním Předmětu nájmu.
- VII.10. Nájemce je oprávněn na objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, vyvěsit odpovídajícím způsobem označení, případně reklamu vlastní firmy, nesmí však tím narušovat celkový vzhled objektu. Pokud bude nutno zajistit souhlas příslušných úřadů, zajistí si ho sám nájemce.

VIII. Ukončení nájmu

- VIII.1. Nájem může být ukončen kdykoliv písemnou dohodou účastníků.
- VIII.2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy písemným odstoupením doručeným nájemci, pokud nastane některý z těchto důvodů:
- a) nájemce dluží pronajímateli nájemné za více než jedno kalendářní čtvrtletí,
 - b) nájemce provedl v Předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v této smlouvě,
 - d) nájemce porušil závazek uvedený v článku III.2. smlouvy neposkytovat v předmětu nájmu jakékoliv služby erotického nebo sexuálního charakteru,
 - e) nájemce dal Předmět nájmu do podnájmu či umožnil jinak užívání Předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) nájemce nesplnil svou povinnost zkrátit provozní dobu v Předmětu nájmu v souladu s článkem VII.3. této smlouvy.
 - g) nájemce porušil svou povinnost provozovat venkovní posezení nejdéle do 22:00 hodin.

IX. Závěrečná ustanovení

- IX.1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
- IX.2. Při změně vlastnictví objektu, v němž se Předmět nájmu nachází, se pronajímatel zavazuje zajistit přechod práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na nového vlastníka objektu.
- IX.3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
- IX.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Třinci dne 5.5.2025

.....	
Pronajímatel	Nájemce

**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostorů sloužících k podnikání
ze dne 5.5.2025**

Drobné opravy prostoru sloužícího k podnikání

- I. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího k podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- II. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- III. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských 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 na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- IV. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci III.
- V. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích II. a III., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v odstavci III. – t.j. plynospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

V Třinci dne 5.5.2025

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce