

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany, kterými jsou

město Odry

Masarykovo náměstí 16/25, 742 35 Odry

zastoupené starostou Ing. Liborem Helisem

IČ: 00298221

DIČ: CZ00298221 – plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry

číslo účtu 19-1765068319/0800

variabilní symbol

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Petr Kořenek, [REDACTED]

se sídlem Krátká 1181, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

IČ: 63722313

DIČ: CZ7509055444

jako nájemce na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smlouvu o nájmu nebytových prostor tohoto znění:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 38 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Pohoř, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 42 v Odrách - Pohoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Odry.
2. Pronajímatel pronajímá za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci veškeré prostory a místnosti v I. a II. nadzemním podlaží budovy uvedené v odstavci 1 o celkové podlahové výměře 321,78 m² s veškerými součástmi a veškerým příslušenstvím. Nájemce je rovněž oprávněn užívat prostory podezděné předzahrádky o výměře cca 80 m², tvořící s pronajatými nebytovými prostory jednotný funkční celek.
3. Sjednaným a výlučným účelem nájmu podle této smlouvy je užívání pronajatých prostor nájemcem za účelem provozování hostinské činnosti s přidruženou výrobou piva, včetně pořádání společenských, kulturních a sportovních akcí.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 5 (pěti) let. Započetí nájmu je sjednáno ke dni 01.05.2025.

2. Oznámí-li nájemce v době ne kratší než 3 (tři) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu písemně pronajímateli, že hodlá v nájmu pokračovat, prodlouží se doba nájmu o dalších 5 (pět) let za podmínky, že se smluvní strany formou písemného dodatku k této smlouvě dohodnou na výši nájemného.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - a) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. I odst. 3. této smlouvy;
 - d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhrady za služby.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, stane-li předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelným ke sjednanému účelu.
5. Nájem může být rovněž kdykoliv ukončen vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.

III. Nájemné

1. Výše nájemného je pro prvních 5 (pět) let trvání nájmu sjednána s přihlédnutím k níže uvedenému závazku nájemce investovat své finanční prostředky do stavebně technického zhodnocení a oprav budovy, v níž se předmět nájmu nachází, a proto činí symbolickou 1,- Kč (slovy:jednukorunučeskou) ročně. Bude-li podle ustanovení článku II. odst. 2 nájem prodloužen, bude rovněž sjednána nová výše nájemného.
2. V případě porušení níže uvedeného závazku nájemce k provedení stavebně technického zhodnocení a oprav budovy, v níž se předmět nájmu nachází, a to byť i jen zčásti, včetně prodloužení nájmu se splněním uvedeného závazku, bude nájemné počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po porušení závazku navýšeno na polovinu (s přihlédnutím k minimální využitelnosti prostor v 2. nadzemním podlaží budovy pro účely nájemce) částky stanovené dle platného ceníku pronajímatele, tedy ve výši 200,00 Kč/m²/rok, což za nájem prostor o podlahové výměře 321,78 m² činí částku 64.356,-Kč (slovy:šedesátčtyřtisícetřístapadesátšestkorunčeských) ročně.
3. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které jsou zajišťovány prostřednictvím pronajímatele, a to dodávku elektrické energie. Zálohy na platby za el. energii jsou sjednány v částce 10.000,- Kč (slovy: desettisícokorunčeských) měsíčně. Pronajímatel vystaví nájemci vyúčtování spotřeby el. energie a daňový doklad – fakturu se splatností 15 (patnáct) dnů, a to vždy na základě každoročního vyúčtování předloženého mu jeho dodavatelem elektrické energie dle spotřeby odečítané z elektroměru umístěného v předmětu nájmu.
4. Všechny ostatní služby spojené s nájmem, jako např. dodávku vody, tepla či otopu, odvoz odpadu, vývoz septiku, úklid, telekomunikační služby si nájemce zajistí sám, svým jménem a na své náklady.
5. Pronajímatel na žádost nájemce zajistí u distributora el. energie navýšení hodnoty hlavního jističe za podmínky, že veškeré náklady s tím spojen zaplatí nájemce.
6. Nájemné a náklady na služby spojené s nájmem jsou splatné vždy čtvrtletně, a to vždy k 1. únoru, 1. květnu, 1. srpnu a 1. listopadu každého kalendářního roku, a to na základě

daňového dokladu – faktury, vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Nájemce výslovně souhlasí s elektronickým doručováním faktur na adresu: petr.korenek@pivovar-korenac.cz. Splatnost faktury je sjednána na 15 (patnáct) kalendářních dnů.

7. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 01.05. zvýšit nájemné o míru inflace zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců, zjištěný a publikovaný Českým statistickým úřadem. Pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy. Písemné oznámení o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce smlouvy zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30.06. kalendářního roku, v němž se nájemné zvyšuje, jinak jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování pronajatých prostor v řádném stavu.
2. K provádění stavebních úprav a změn v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
3. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování uživatelů sousedních budov (nadměrný hluk, zápach apod.).
6. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v prostorách. Nájemce je povinen na své náklady nainstalovat do prostor ruční hasicí přístroje podle pokynů specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí, zkoušek a výměn podle platných právních předpisů. Je-li to stanoveno platným právním předpisem, zajistí nájemce zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů, označení únikových cest a označení hlavních uzávěrů.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem.
10. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě

prodlení nájemce s vyklizením a předáním prostor pronajímateli po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

12. Nájemce je oprávněn umístit na budově a uvnitř pronajatých prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v pronajatých prostorách (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je nájemce povinen předem projednat s Odborem kultury a školství Městského úřadu Odry.

V.

Stavebně-technické zhodnocení předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na provedení stavebně-technického zhodnocení budovy, v níž se nachází předmět nájmu, které svým jménem a zcela na své náklady provede nájemce.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) zakoupit nový (nepoužitý) kotel na tuhá paliva třídy účinnosti minimálně 4 a zajistit jeho odbornou instalaci;
 - b) provést nátěr všech okapů a říms na celé budově;
 - c) provést zasklení rozbitých a nátěr všech oken na celé budově;
 - d) provést nátěr všech zárubní, dveří a mříží;
 - e) provést opravu a očistu (umytí) fasády;
 - f) provést opravu schodiště;
 - g) provést opravu všech prasklin a děr ve stěnách a zdech celé budovy omítkovým štukem;
 - h) provést odstranění plísní a starých výmalb v celé budově;
 - i) provést novou výmalbu všech vnitřních prostor budovy.
3. Nájemce se dále zavazuje udržívat celou budovu včetně jejího zařízení trvale v provozuschopném stavu, zejména chránit rozvody vody před prasknutím v důsledku mrazu, ošetřovat všechny toalety a sifony proti zápachu, zajišťovat pravidelný vývoz septiku (žumpy), udržívat funkčnost rozvodů el. energie v budově včetně předepsaných revizí.
4. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid pronajatých prostor. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 50.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin.
5. Nájemce je povinen vždy 1x (jedenkrát) ročně, vždy nejpozději do 31.01. následujícího kalendářního roku, předložit pronajímateli kopie účetních dokladů (faktury, stvrzenky, pokladní lístky apod.) k prokázání výše jeho prostředků vložených do stavebně-technického zhodnocení, oprav a údržby budovy za předchozí kalendářní rok. Nedosáhne-li výše nájemcem vložených prostředků v některém roce částky uvedené jako polovina ceníkové výše ročního nájemného v článku III. odst. 2, zavazují se smluvní strany k vzájemnému jednání o zvýšení symbolického nájemného. Nedojde-li ke shodě o

nové výši nájemného, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou 3 (tři) měsíců. Vloží-li nájemce do stavebně-technického zhodnocení, oprav a údržby budovy v některém roce částku vyšší než je částka uvedená jako polovina ceníkové výše ročního nájemného v článku III. odst. 2, převede se její část převyšující částku uvedenou jako polovina ceníkové výše ročního nájemného v článku III. odst. 2 do následujícího roku, popř. i do více následujících let.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá pronajaté prostory nájemci tak, aby je mohl nerušeně užívat k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor nájemcem.
5. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) podle ustanovení článku III. odst.3 této smlouvy v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Město Odry v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajmout nemovitý majetek města podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Odry od 13.03.2025 do 03.04.2025, a že o nájmu nebytových prostor podle této smlouvy rozhodla Rada města Odry na své schůzi konané dne 10.04.2025 usnesením č. RM/48/64/2025.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
3. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
4. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem.
5. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Podléhá-li tato smlouva povinnosti zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), odešle ji ke zveřejnění do registru smluv Město Odry; neučiní-li tak do 30 dnů od uzavření smlouvy, může ji ke zveřejnění odeslat kterákoliv smluvní strana.

7. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronají
obdrží dvě vyhotovení a nájemce zbývající jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce byl řádně seznámen se stavem před
nájmů a že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém pro sjednané užívání.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla
uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo
za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Odrách dne 2.5.2025

V Odrách dne 2.5.2025

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Ing. Libor Helis
starosta

.....
Petr Kořenek