

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
706	2017	011
poř. číslo	rok	zkr. odb.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a nájmu movitých věcí (§2302 NOZ)

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupené: Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka města
IČ: 00297852
DIČ: CZ00297852
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu: XXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

a

Michal Rybníkář

sídlo: XXXXXXXXXX Frenštát pod Radhoštěm
IČ: 67331441
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: XXXXXXXXXX
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu movitých věcí
podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění**

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Kina, č.p. 1071 na ul. Tyršova ve Frenštátě pod Radhoštěm, na pozemku p.č. st. 1089, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Zároveň je vlastníkem movitých věcí umístěných v prostorách objektu.
2. V přízemí objektu specifikovaném v odst.1 tohoto článku se nachází **prostory sloužící podnikání o rozloze 60 m²**, specifikované v situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí a v těchto prostorech **movité věci**:
 - inventární č. 05/1 - vaříč pro bufet
 - inventární č. 07/01- lednice Valentini
 - inventární č. 03/3 - kuchyňská linka
 - inventární č. 01/7 - chladnička ART 784
3. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání a movité věci umístěné v těchto prostorách, uvedené v odst. 2, čl. I. této smlouvy.

II. Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu určitou, **počínaje dnem 1. 11. 2017 do 31. 10. 2018.**

III.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájmu, která byla stanovena dohodou činí:
 - U **prostor sloužících podnikání 30.000,00 Kč/celková výměra/rok.**
 - U **movitých věcí 500,00 Kč/rok bez DPH**, k ceně nájmu movitých věcí bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu zdanitelného plnění.

Nájemné za prostor sloužící podnikání bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách po 2.500,00 Kč**, vždy do **5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, v.s. **9301070617**.

Nájemné za movité věci bude nájemcem uhrazeno **vždy do 31. 3. daného kalendářního roku** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, v.s. **9234070617**.

Poměrná část nájmu za movité věci na rok 2017, tedy za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017 ve výši 101,00 Kč, bude nájemcem uhrazena dle výše uvedených podmínek v termínu do 30 dnů od data podpisu této smlouvy.
2. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15 dnů od data podání přihlášky k registraci.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15 dnů od data ukončení registrace.
4. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III, odst. 2 a 3 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje s nájemné uhradit včetně DPH.
5. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za vytápění nebytových prostor, dodávku el. energie a vodné, stočné. Za spotřebu vodného, stočného a el. energii bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané nebytové prostory dle údajů na poměrových měřicích. **Platba za teplo se stanovuje paušální částkou ve výši 4.000,- Kč/rok bez DPH.** Vyúčtování spotřeby el. energie, vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Paušální platba za teplo na příslušný kalendářní rok bude nájemcem uhrazena dopředu na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v měsíci lednu příslušného kalendářního roku. **Variabilní symbol plátce u paušálu za teplo je 9174070617.** Poměrná část paušální platby za teplo za období od 1.11.2017 do 31.12.2017 ve výši 769,00 Kč bude nájemcem uhrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem do 30 dnů od data podpisu této smlouvy. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
6. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci odpadu spojeného s provozem pronajatého prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**
8. V případě, že kino není v provozu pro veřejnost déle než 1 měsíc (rekonstrukce a jiné technické důvody), nebude pronajímatel nájemné za období, kdy je kino prokazatelně mimo provoz, nájemci účtovat.

IV.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně za účelem provozování bufetu – občerstvení pro diváky a hosty kina.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorech nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor sloužících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

V.

Předání a převzetí prostor sloužících podnikání

1. Prostory sloužící podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tomto bude sepsán písemný protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též na své náklady provést veškeré opravy předmětu nájmu, pokud tento poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si své vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost, společné prostory a věci movité v dobrém stavu způsobitelném k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
12. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
13. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.

14. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
15. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
16. Klíče od pronajatých prostor má v držení také pronajímatel. Tyto budou umístěny a zapečetěny v zabezpečených prostorách Kina a budou použity pouze v naléhavých případech, kdy je ohrožena bezpečnost (požár atd.). O umístění a o případném použití klíčů pronajímatelem bude nájemce informován.
17. V budově kina je používán EZS (el. zabezpečovací systém), který se nájemce zavazuje využívat podle instrukcí vedoucího kina.
18. Nájemce bere na vědomí, že část pronajatého prostoru určeného jako posezení pro návštěvníky občerstvení je průchozí a z technických důvodů nelze uzamknout.
19. Nájemce bere na vědomí, že prodej některých specifických potravin (typu Popcorn) při pořádání kulturních akcí v budově kina (divadla, školní a vzdělávací pořady) je nevhodný a jeho prodej po dohodě s vedoucí kina či Domu kultury zvaží.

VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Uplynutím sjednané doby nájmu končí a nájemci zaniká právní důvod k užívání předmětu nájmu. Pronajímatel má právo počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu na předmět nájmu vkročit a provést jeho vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět.
3. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze dále ukončit výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou v zákonem stanovených případech. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - přenechá-li nájemce předmět nájmu k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy v rozporu s ust. čl. VI., odst. 5 této smlouvy,
 - provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - poškozují předmět nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení
 - užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele předmět nájmu pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. IV. odst. 1 této smlouvy,
 - je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu více jak 30 dnů,
 - je-li prokázána trestná činnost nájemce související s podnikáním nebo chování nájemce vůči pronajímateli je v rozporu s dobrými mravy.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo je na něj vyhlášen konkurs.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících podnikání přístup do

prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.
4. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami v období před účinností této smlouvy, a to od **1. 11. 2017** do data podpisu této smlouvy, se řídí touto smlouvou.

Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

Záměr obce pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Frenštát pod Radhoštěm dne 25.10.2017 usnesením č. 1811/74/RM/2017II.

Za pronajímatele:

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne *6.11.2017*

Nájemce:

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

.....


Zdeňka Leščišínová, starostka

.....


Michal Rybníkář

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČ 00297852, DIČ CZ00297852

-45-

