

27: 3046/2015

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

evidenční číslo DPMLJ 20901510

Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.

sídlo: Mrštíkova 3, Liberec III, PSČ 461 71

zastoupena:

- ve věcech smluvních: Bc. Lubošem Wejnarem ředitelem společnosti

- ve věcech technických: Ludvíkem Lavičkou, provozně - technickým ředitelem
Ing. Čestou Havrdou, správa budov, tel. 739 682 126

IČ: 473 11 975

DIČ: CZ47311975

Bank. spojení:

číslo účtu:

registrace: v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 372

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

PIZZA COMPANY s.r.o.

sídlo: Budějovická 615/47, Praha 4 - Krč PSČ 14000

zastoupená: Lukášem Svobodou, jednatelem společnosti

IČ: 284 91 556

DIČ: CZ284 91 556

registrace: v OR vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 145485

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

Preambule

Pronajímatel je, mimo jiné, dle výpisu z katastru nemovitostí, zapsáno u KÚ Liberec parcelní číslo 1499/9, list vlastnictví č. 3243, vlastníkem objektu čp. 643/6 ul. Fügnerova Liberec a je tedy oprávněn k pronajímání nebytových prostor v tomto objektu.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část nebytových prostor v přízemí objektu čp.643/6, ul, Fügnerova Liberec včetně vybavení specifikovaného, o výměře **12 m²** specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci do dočasného užívání a nájemce je za účelem níže uvedeným k užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory a vybavení pro tuto činnost – rychlé občerstvení. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele využívat pronajaté prostory k jiným účelům, současně se zavazuje neprodávat alkoholické nápoje.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) seznámit nájemce se stavem pronajímáných prostorů, což nájemce stvrzuje podpisem smlouvy.

2. Pronajímatel má právo:
 - b) účtovat a vymáhat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné).
 - c) upravovat výši nájemného v závislosti na inflaci a skutečných nákladech pronajímatele na provoz nemovitosti.
3. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostorů spolu s nájemcem popř. osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostorů ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplňků, č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, ve znění pozdějších změn a doplňků, zák. 258/2000 Sb. v platném znění – zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon č. 185/2001 Sb. v platném znění – zákon o odpadech).
2. Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnosti a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné podle této nájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu (do výše 3 000,- Kč za jednu akci), jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžnou údržbu.
7. Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování pronajatých prostorů a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele.
8. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od pronajatých prostorů u pronajímatele v zapečetěné obálce.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, který bude vyjádřen spolupodepsáním podnájemní smlouvy.
10. Nájemce uhradí pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty a osobami zdržujícími se v pronajatých nebytových prostorech.
Nájemce se zavazuje uzavřít pojistné smlouvy ohledně pojištění zařízení, které bude umístěno a vneseno do nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu.

11. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví nebo okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.
12. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že se seznámil s požárními poplachovými směrnicemi na objektu. Toto seznámení nájemce provede pro všechny své zaměstnance pracující v pronajatých prostorách. V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob.
13. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ani činnosti s vysokým požárním nebezpečím ve smyslu zákona o požární ochraně (zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění), nájemce v pronajatých prostorách zajistí plnění povinností při zajištění požární ochrany nejméně v rozsahu § 5 cit. zákona, a to vlastními silami a na vlastní náklady.
14. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
15. Nájemce může využívat sociální zázemí (kuchyňka, toalety) v objektu.

V. Nájemné, služby a platební podmínky

1. Nájemné a cena služeb je stanovena:
- za pronájem nebytových prostor
 - ve výši 1 000,- Kč/m² měsíc, celkem ročně 144 000 Kč+ DPH v platné výši.
 - měsíčně 12 000,- Kč + DPH v platné výši.
 - měsíční náklady na služby:
 - paušální platba za elektrickou energii 4 050,- Kč + DPH v platné výši
 - paušální platba za vodné a stočné 90,- Kč + DPH v platné výši
 - paušální platba za dodávku tepla a teplé vody 450,- Kč + DPH v platné výši
 - paušální platba za likvidace komunálního odpadu 60,- Kč + DPH v platné výši
 - vybavení prostor přepážka 100,- Kč + DPH v platné výši
 - měsíčně náklady na služby celkem 4 750,- Kč + DPH v platné výši.

Nájemné se nájemce zavazuje platit hradit měsíčně na účet pronajímatele. Nájemné bude pronajímatel nájemci fakturovat. Pronajímatel vystaví do 30. dne příslušného měsíce fakturu, kterou zašle nájemci k úhradě. Faktura bude mít 14-ti denní lhůtu splatnosti. Pronajímatel je oprávněn navýšit nájemné, dosáhne-li index růstu cen ve srovnání s rokem 2015 10%, a to o tento index růstu. Paušální platby za služby lze měnit ve vazbě na prokazatelný vývoj dodavatelských cen, event. rozsah poskytovaných služeb.

VI. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy pronajatých prostorů.
2. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě ukončení nájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Škody vzniklé v důsledku násilného vniknutí do objektu příp. živelných pohrom si hradí nájemce.

5. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že pronajímatel bude nadále zajišťovat kontrolu provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení.
6. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že pronajímatel bude zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení v majetku pronajímatele (elektro) a technických zařízení pevně spojených s budovou. Revize a kontroly vyhrazených technických zařízení a technických zařízení vnesených bude zajišťovat na svůj náklad nájemce a to nejméně ve lhůtách podle platných technických norem.

VII. Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2015 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Ukončení smlouvy je možné výpovědí bez udání důvodu a to oběma smluvními stranami. Výpovědní lhůta činí 12 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo dohodou obou smluvních stran.
Pro případ prodloužení jedné strany s plněním svých závazků podle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc je strana druhá oprávněna tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
V případě, že druhá smluvní strana výpověď nepřevzme či doručení výpovědi jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo 3. dnem po odevzdání výpovědi k doručení na poště v podobě doporučeného dopisu, a to na poslední známou adresu druhého účastníka, tzn., že platnost této smlouvy se rozvazuje uplynutím jednoho roku po zmaření doručení výpovědi, respektive jednoho měsíce po zmaření doručení výpovědi v případě .

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, popř. občanského zákoníku.
2. Pro všechny změny a doplňky k této smlouvě je nutná písemná forma.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží jeden exemplář.

V Liberci dne 30.9. 2015

V Liberci dne 30.9. 2015

za pronajímatele:

za nájemce:

Bc. Luboš Wejnar
ředitel společnosti

Lukáš Svoboda
jednatel společnosti

Terminál schema přízemí

