

1. Město Zábřeh se sídlem Masarykovo náměstí 510/6, 789 01 Zábřeh
IČ 00303640, DIČ CZ 00303640
zastoupené Ing. arch. Petrem Fabiánem, starostou města
bankovní spojení : ČSOB a.s. č.ú. 188491170/0300
tel.č. 583411588, 583468111, fax : 583416505
na straně jedné jako pronajímatel

a

2. Zábřežská kulturní, s.r.o. se sídlem Zábřeh, Československé armády 835/1
IČ 27762661 , DIČ CZ 27762661
zastoupená PhDr. Zdeňkem Davidem, jednatelem
bankovní spojení : xxx
tel.č. : xxx
na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle občanského zákoníku tuto

n á j e m n í s m l o u v u

I.

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, m.j. budovy čp. 835 na pozemku p.č. 1969, pozemků p.č. 1969, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4533 m², p.č. 1970, ostatní plocha o výměře 6046 m², budovy čp. 53 na pozemku p.č. 18 a pozemků p.č. 18, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 378 m², 15/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², 15/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m², 15/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 68 m² a 17/2, ostatní plocha o výměře 129 m² zapsaných u Katastrálního úřadu v Šumperku na LV č. 3366 pro obec Zábřeh a k.ú. Zábřeh na Moravě.

Nedílnou součástí smlouvy jsou situační plánky s vyznačením rozsahu předmětných nemovitostí a doklad o vlastnictví nemovitostí.

II.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedené nemovitosti, příp. jejich části za účelem zajištění činnosti v rozsahu předmětu podnikání dle zakladatelské listiny ze dne 20.12.2005.

III.

Doba nájmu :

Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.5.2006.

IV.

Nájemné :

Nájemné bylo dohodnuto ve výši **650.000,-Kč/rok, (cena je včetně DPH)**

slovy : šestsetpadesáttisíc korun českých

Nájemné je splatné měsíčními splátkami ve výši 54.167,-Kč, včetně DPH na účet města Zábřeh u ČSOB a.s., č. ú. 188491170/0300, variabilní symbol 1280, vždy do 20. dne příslušného měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. dne příslušného měsíce, daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od DUZP.

1. V případě prodlení s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úroky z prodlení dle platných předpisů.
2. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravovat k 1.5. nájemné o oficiálně vyhlášenou míru inflace za uplynulý kalendářní rok.
3. Spotřebu el.energie, plynu, tepla, vodné, stočné, odvoz odpadu hradí nájemce vlastním jménem a nákladem.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran :

Pronajímatel :

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nemovitosti ve stavu způsobilém k trvalému užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel hradí pojištění budovy.

Nájemce :

1. Náklady spojené s běžnou údržbou zajišťuje a hradí nájemce.
2. V případě, že pronajímatel zadává veřejnou zakázku podle zákona o zadávání veřejných zakázek, která má souvislost s předmětem nájmu, je povinen o svém záměru nájemce včas informovat a současně jejímu zástupci umožnit členství ve výběrové komisi.
3. Opravy a úpravy nemovitostí může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak odpovídá za veškeré způsobené škody.
4. V případě, že nájemce provede opravy nebo úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést vše do původního stavu vlastním nákladem, a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen hradit nájemné řádně a včas. Porušením povinnosti je prodlení s úhradou déle než třicet dnů.
7. Úklid pronajatých nemovitostí zajišťuje nájemce vlastním nákladem. Nájemce dále zajišťuje vlastním nákladem úklid chodníku přilehlého k pronajatým nemovitostem na ul. Farní, zejména v zimním období.
8. Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany :

- Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
 - Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu nájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
 - Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1,2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.
 - Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.
 - Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
9. Nájemce je povinen uzavřít s účinností od 1.4.2006 podnájemní smlouvy se subjekty :
- RETOM GROUP s.r.o. Zábřeh IČ 26809630, DIČ CZ26809630-restaurace a vinárna
za podmínek : doba neurčitá s šestiměsíční výpovědní lhůtou, nájemné ve výši 35.000,- Kč/měsíc + DPH v platné sazbě
 - Petra Klemšová, nar. xx.xx.1971 – kavárna RETRO, movitý majetek
za podmínek : doba neurčitá s šestiměsíční výpovědní lhůtou, nájemné ve výši 61.045,- Kč/rok (movitý majetek 6.545,-Kč/rok(včetně DPH), nemovitý majetek 54.500,-Kč/rok)
 - DDM, příspěvková organizace města Zábřeh – prostory v budově Československé armády 835/1
za podmínek : doba neurčitá s šestiměsíční výpovědní lhůtou, nájemné ve výši 89.700,- Kč/rok.
10. Nájemce je oprávněn podnájemat nebytové prostory, případně pozemky nebo jejich části na dobu do 12 měsíců bez souhlasu pronajímatele
11. Podnájemní vztahy na dobu delší jak 12 měsíců je oprávněn nájemce uzavřít pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a za podmínek projednaných s pronajímatelem.
12. V případě podnájemních vztahů nebytových prostor bude vztah uzavřen podle zák. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů. U pronájmu pozemků bude základním právním předpisem občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
13. Nájemce bude zajišťovat a hradit veškeré pravidelné revize a prohlídky, včetně odstranění revizních závad.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli min. 1x ročně kontrolu pronajatých nemovitostí.
15. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli do 14 dnů změnu bankovního spojení a č. účtu, sídla společnosti, telefonního čísla a další rozhodné změny, které souvisí s pronájmem nebytového prostoru.

VI.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem v platném znění, případně dalšími právními předpisy.

VII.

Zveřejněno na úřední desce od 27.2. do 14.3.2006.

Smlouva byla schválena na 71. schůzi rady města dne 15.3.2006 pod č. usn. 06/071/112//12/04.

VIII.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Případné změny či doplňky lze platně provádět pouze oboustranně potvrzenými písemnými dodatky ke smlouvě.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání.

V Zábřeze dne : 25.4.2006

Za pronajímatele :

Ing. arch. Petr Fabián
starosta

Za nájemce :

PhDr. Zdeněk David
jednatel