

# **Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

## **Městské kulturní středisko Havířov**

Sídlem Hlavní třída 31a, Havířov – Město, 73601

IČ: 00317985

DIČ: CZ00317985

(dále jako „pronajímatel“ na straně jedné)

**a**

## **JAZZ CLUB NEBE HAVÍŘOV s.r.o.**

Sídlem Příčná 327/1, Město, 736 01 Havířov

Zapsaná pod C 75271 vedená u Krajského soudu v Ostravě

IČ: 07289049

zastoupena: Ing. Michalem Chrobočkem a Tomasem Kulurisem, jednatelem

(dále jako „nájemce“ na straně druhé)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ nebo každý samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., tuto

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

(dále jako „smlouva“)

### **I.**

#### **Předmět smlouvy; doba nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci za níže sjednaných podmínek tyto nemovitosti: Kulturní dům Leoše Janáčka, Dlouhá třída 1593/46, Havířov – Podlesí (dále jako „dům“), přičemž se jedná o nemovitost zapsanou u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrálního pracoviště Ostrava na LV č. 5848, která je jakožto budova s č.p. 1593, stavba občanského vybavení, nedílnou součástí pozemku parc. č. 203/48, zastavěné plochy a nádvoří, vše v katastrálním území Bludovice, obec Havířov. Nemovitosti jsou ve vlastnictví Statutárního města Havířov, svěřené do hospodaření se svěřeným majetkem obce pronajímateli na základě zřizovací listiny ZL/52/2015v platném znění ze dne 1. 1. 2016 vydané na základě usnesení č. 336/8ZM/2015 ze dne 14. 12. 2015.
2. Součástí domu je samostatně uzamykatelný a vymezený nebytový prostor o celkové ploše nepřevyšující 117,08 m<sup>2</sup> umístěný v suterénu (1.PP) domu (dále jako „nebytový prostor“ či „nebytové prostory“).

Pronájem nebytového prostoru byl schválen Radou města Havířov usnesením číslo 4808/91RM/2018 ze dne 25. 7. 2018, a to na dobu neurčitou od 1. 11. 2018 za současné možnosti změny smluvních podmínek na dobu určitou na 15 let za podmínky celkové rekonstrukce nebytového prostoru ze strany nájemce v celkové výši a rozsahu dle důvodové zprávy ze dne 25. 7. 2018 níže uvedené („důvodová zpráva“).

3. Vybavení nebytového prostoru přenechává pronajímatel nájemci v tomto rozsahu:  
- Příloha č.1 smlouvy

Vybavení a příslušenství nad rámec výše uvedeného si zajistí nájemce sám a na své náklady a vlastní odpovědnost.

4. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné a služby.
5. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 11. 2018. Smluvní strany si dále sjednávají, že za podmínky, že nájemce za trvání nájmu dokončí řádně kompletní rekonstrukci celých nebytových prostor v rozsahu dle čl. I bod 2 Smlouvy a v nákladech prokazatelně a důvodně vynaložených ve výši minimálně 3.500.000,- Kč včetně DPH, pronajímatel se zavazuje uzavřít s nájemcem do 30 dní od řádného dokončení uvedené rekonstrukce dotatek k této smlouvě, kterým se nájem sjedná na dobu určitou, a to na 15 let s účinností dle dohody stran, nejpozději pak od 1. dne v měsíci, který bude následovat po měsíci, kdy strany uzavřou předmětný dotatek ke smlouvě. Náklady musí být vynaloženy za ceny předem schválené pronajímatelem v místě a čase odpovídající běžným cenám na trhu. Nájemce se zavazuje předem informovat pronajímatele o zahájení byť i jednotlivých etap a dokončení rekonstrukce či jiných stavebních úprav a zásahů do předmětu nájmu a tyto zahajovat vždy a pouze po předchozím odsouhlasení ze strany pronajímatele. Rekonstrukce bude zahrnovat minimálně elektroinstalaci, vytápění, klimatizaci, podlahy, obložení a stropní podhledy, sociální zařízení, kuchyň a kompletní gastro provoz. Nájemce bere na vědomí, že bez této rekonstrukce může být nebytový prostor omezen co do řádného a plnohodnotného využití pro účel sjednaný touto smlouvou ve smyslu čl. II bod 1 Smlouvy a pronajímatel v tomto případě není zavázán k rekonstrukci či úpravám na své náklady.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce prohlašuje, že bude v nebytovém prostoru provozovat jako předmět podnikání činnost dle živnostenského oprávnění, v souladu s právními předpisy, na základě platného zápisu v obchodním rejstříku. Účelem nájmu je provozování restaurace a klubu se zaměřením na menšinové hudební žánry s podporou mladé generace a podchycování talentů hudebních i z jiných žánrů umění. Nájemce se zavazuje vždy dodržovat právní předpisy, normy a nepostupovat v rozporu s dobrými mravy, kdy zejména při výběru žánrů a účinkujících a repertoáru musí být zohledněny tyto závazky.
2. Nájemce se zavazuje vyřídít veškerá potřebná nebo povinná správní povolení a jiná povolení požadovaná k provozování předmětu podnikání v pronajatém nebytovém prostoru a splňovat veškeré normy dle právních předpisů. Nájemce se zavazuje dodržovat minimálně po dobu nájmu veškeré bezpečnostní a hygienické a požární opatření a předpisy.

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli po celou dobu nájmu platbu za nájem, která je stanovena dohodou stran v celkové výši 728,47 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. celkem za předmět nájmu při výměře 117,08 m<sup>2</sup> ve výši 7.107,00 Kč měsíčně bez DPH a 85.289,27 Kč ročně bez DPH („nájemné“).
2. Úhradu za služby spojené s nájmem se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně paušální částkou, a to ve výši 7.348,70 Kč měsíčně bez DPH se splatností k 15. dni v měsíci, za který se služby zálohově hradí („služby“, „úhrada za služby“). Za služby se považuje:  
Teplo a TUV se nájemce zavazuje hradit měsíčně ve výši 3 702,61 Kč bez DPH  
Vodné a stočné se nájemce zavazuje hradit měsíčně ve výši 2 846,09 Kč bez DPH.  
Další služby spojené s nájmem: informace 300,00 Kč/měsíc bez DPH, úklid společných prostor 500,00 Kč/měsíc bez DPH (vstupní vestibul).
3. Nájemné (III./1.) a úhrada za služby (III./2.) se nájemce zavazuje zaplatit vždy měsíčně a nejpozději do 15.dne v měsíci, za který se nájemné hradí na účet pronajímatele. Nájemné a služby se považují za řádně uhrazené připsáním celé částky včas k účtu pronajímatele. K nájemnému a službám bude připočtena zákonná sazba DPH ve výši stanovené právními předpisy, není-li již zahrnuta výše.
4. Nájemce je povinen hradit pronajímateli elektrickou energii dle skutečné spotřeby (měsíčně).
5. Dále bude každoročně, počínaje rokem 2019, výše nájemného bez DPH zvýšena o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájem za m<sup>2</sup>/rok po navýšení o inflaci bude zaokrouhlen matematicky na celé koruny. V případě navýšení cen služeb je pronajímatel oprávněn ve stejném rozsahu navýšit ceny služeb dle této smlouvy, a to vždy formou písemného dodatku k této smlouvě, s čímž nájemce souhlasí a zavazuje se takto nastavené služby hradit.
6. Nájemce si hradí sám náklady na ostatní služby spojené s nájmem a výše neuvedené. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem. Odvoz odpadu si každý nájemce sjednává sám s příslušným poskytovatelem těchto služeb v nezbytném rozsahu tak, aby byl svoz odpadu zajištěn v dostatečné míře.
7. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájmu nebo plateb za služby výše uvedených se strany dohodly, že je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci poplatek ve výši 0,05% z dlužné částky denně za každý den prodloužení, a nájemce se zavazuje tento poplatek zaplatit.

### IV.

#### Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a s užíváním předmětu nájmu nese v plném rozsahu nájemce a nájemci nevzniká nárok na proplacení těchto nákladů ani na jejich vrácení po ukončení nájmu nebo na slevu na nájmu z titulu investic do předmětu nájmu.

2. Nájemce nese také náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru.
3. Pro účely této smlouvy se běžnou údržbou pronajatého nebytového prostoru rozumí náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za drobné opravy, které jsou hrazeny nájemcem, se pro účely této smlouvy považují zejména, avšak ne výlučně:

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, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů

e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní a další drobné opravy.

Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu.

4. Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nájemce vždy ručí za bezvadnost (právní i faktickou) provedených změn.
5. Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.  
Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně. V případě, že se nájemce nedovolá pronajímateli, zavazuje se zanechat SMS zprávu a email s upozorněním.
7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. Za ztráty v pronajatém nebytovém prostoru ručí pronajímateli nájemce. Nájemce je povinen pečovat také o plochu před vstupem do předmětu nájmu a tuto udržovat čistou a reprezentativní.
8. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule či reklamní plochy na fasádě domu podléhá schválení Pronajímatelem, jako další označení provozovny.

9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytový prostor do podnájmu.
10. Nájemce, který není plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájemního vztahu se jím stane, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
11. Při předávání nebytového prostoru na začátku nájmu a při jeho skončení sepíše pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých a nájemce se zavazuje tyto náklady pronajímateli zaplatit.

## **V.**

### **Způsoby ukončení smlouvy**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu na dobu neurčitou písemně bez udání důvodu.  
Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou stran jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli pro případ, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 60 dní, pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit a nájemce je povinen neprodleně předat nebytový prostor, tento nadále neužívat, nevstupovat do něj, vrátit nebytový prostor a klíče k němu zpět pronajímateli, nebude – li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak. V takovém případě bere nájemce na vědomí, že neoprávněné užívání předmětu nájmu by znamenalo neoprávněné užívání cizí věci. Pronajímatel je oprávněn okamžitě od smlouvy odstoupit také v případě, že nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou nebo právními předpisy. V případě odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu neplnění smlouvy nájemcem je pronajímatel po doručení odstoupení nájemci oprávněn předmět nájmu vyklidit, uzavřít a zamezit nájemci přístup do nemovitostí.
3. Strany mohou po celou dobu trvání nájemního vztahu ukončit tuto smlouvu dohodou.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od **1. 11. 2018.**
2. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje, ani nebude vyžadovat další souhlas či schválení.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.

4. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu. Bez ohledu na jiné možnosti prokázání doručení, které umožňují právní předpisy, jakákoliv písemnost, jejíž doručení tato smlouva vyžaduje, předpokládá anebo umožňuje, bude považovaná za doručenu 10 dnem po odeslání, byla-li odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně.
5. Během trvání nájemního vztahu mohou smluvní strany tuto smlouvu doplnit či pozměnit pouze formou písemných dodatků.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
7. Tato smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. zákona 89/2012 Sb.
8. Tato smlouva je podepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení této smlouvy.
9. Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor nájemci schválila Rada města Havířov dle výše uvedeného.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní, či za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz svého souhlasu s textem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Nájemce a jeho podepisující statutární orgány souhlasí s použitím osobních údajů pro účely této nájemní smlouvy a souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění., jakož i se zpracováním osobních údajů nájemce i jeho statutárních orgánů ve smyslu zpracování dle Obecného nařízení EU o ochraně osobních údajů. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv v případě naplnění zákonných podmínek pro zveřejnění. V případě sporu o tom, zda byly naplněny podmínky zákonné povinnosti zveřejnění smlouvy v registru smluv se strany dohodly na tom, že pronajímatel vyhodnotí a určí, zda smlouva má být a bude zveřejněna v registru smluv.

*Příloha: Důvodová zpráva k rekonstrukci předmětu nájmu*

V Havířově dne 30. 10. 2018

.....  
Pronajímatel  
Mgr. Yvona Dlábková  
**ředitelka MKS Havířov**

.....  
Nájemce  
Ing. Michal Chroboček a Tomáš Kuluris  
**jednatelé JAZZ CLUB HAVÍŘOV s.r.o.**