

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
č. 1000-02/2019

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)
(dále také „smlouva“)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o.

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, 1. máje 1000, PSČ 756 61

IČ: 48390453 DIČ: CZ48390453

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 6035

za níž jedná: Ing. Jindřich Žák, jednatel společnosti

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jako „pronajímatel“)

a

T klub – kulturní agentura, příspěvková organizace

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, Zemědělská 592, PSČ 756 61

IČ: 44740743

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, Pr 17

za níž jedná: Mgr. Jakub Sobotka, ředitel společnosti

(dále jako „nájemce“)

spolu jako „smluvní strany“ nebo „strany“

I.

Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku č. parc. 1306, který je zapsán na listu vlastnickém č. 3197 pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. Součástí pozemku je stavba na něm zřízená s přiděleným č.p. 1000.
2. Ve stavbě uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostor sloužící k podnikání, jehož konkrétní poloha a členění na jednotlivé místnosti jsou zaznamenány v nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy (dále také jako „Prostor“ nebo „předmět nájmu“).
Předmět nájmu: místnost č. 210c, severní přístavba 210, II. nadzemní podlaží
pronajatá plocha: 162,40 m²
3. Nájemce je obchodní korporací, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné:
 - pořádání kulturních akcí pro všechny věkové kategorie
 - provozování kina
 - hostinská činnost (doplňková činnost)
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Prostor k dočasnému užívání a nájemce je povinen za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou.
5. Prostor se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce včetně činností s tím úzce spojených. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu, tedy Prostoru, po faktické i právní stránce znám, byl s ním pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen; shledává jej jako zcela vyhovující pro svoje potřeby.

6. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.

Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním Prostoru

1. Cena obvyklá za nájem za předmětné nebytové prostory je ve výši 1.600,- Kč za 1m² a rok (cena je uvedena bez DPH). Na základě rozhodnutí Rady Města ze dne 5.2.2018, usnesení č. 1647/101, se poskytuje nájemci sleva na nájemném ve výši 50 % obvyklého nájemného v objektu budovy č.p. 1000, I. máje v Rožnově pod Radhoštěm. Nájemné po slevě činí 800,- Kč za 1 m² a rok. (cena je uvedena bez DPH).
Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné ve výši 800,- Kč za 1m² a rok (slovy: osmset korun za metr čtvereční a rok). Nájemné se sjednává bez DPH.
2. Nájemné po dobu platnosti smlouvy je splatné čtvrtletně a to nejpozději do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí tj. pro I. čtvrtletí 1. ledna, pro II. čtvrtletí 1. dubna, pro III. čtvrtletí 1. července a pro IV. čtvrtletí 1. října.
3. První nájemné, tj. nájemné za kalendářní čtvrtletí nebo jeho část, ve kterém je nájemní smlouva uzavřena, se stanoví podle počtu kalendářních dnů nájmu ve čtvrtletí. Toto nájemné je splatné do pěti pracovních dnů od podpisu smlouvy. Den vystavení daňového dokladu je dnem zdanitelného plnění.
4. Úhrada nájemného je předpokladem předání Prostoru nájemci. Pronajímatel je povinen protokolárně předat nájemci Prostor do dvou pracovních dní ode dne, kdy bude platba nájemného připsána na jeho účet dle odst. 5 tohoto článku smlouvy.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné podle odst. 2 a 3 tohoto článku bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel pro platbu nájemného vystavuje příslušný daňový doklad. Na žádost nájemce lze daňový doklad zasílat elektronickou poštou.
6. Strany se ve smyslu § 2303 ve spojení s § 2247 NOZ dohodly, že pronajímatel zajistí pouze tzv. nezbytné služby spojené s užíváním Prostoru.
Těmi jsou: dodávka vody, tepla, elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí stavby.
Náklady spojené se zajištěním a dodávkou těchto služeb nejsou součástí nájemného a smluvní strany se dohodly na rozúčtování cen a úhrady za tyto služby takto:
Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na dále uvedené služby ve výši dohodnutého procentuálního podílu ze skutečných nákladů, zaplacených pronajímatelem v daném kalendářním měsíci.

| název služby | procentuální podíl z celkových nákladů |
|------------------------|--|
| voda | 10,48 % |
| tepelná energie | 10,48 % |
| elektrická energie | 10,48 % |
| odvoz a skládka odpadů | 10,48 % |

7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli služby podle odst. 6 tohoto článku bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel pro platbu služeb vystavuje příslušný daňový doklad. Na žádost nájemce lze daňový doklad zasílat elektronickou poštou.
8. Smluvní strany sjednávají, že ostatní plnění spojená s užíváním Prostoru (neuvedená v odst. 6 tohoto článku smlouvy, tj. zejména telefonní a internetové služby) nezajišťuje pronajímatel, tyto si je nájemce povinen

zajistit sám prostřednictvím smluv uzavřených s dodavateli daných plnění. Pronajímatel je mu k tomu povinen poskytnout nezbytnou součinnost.

9. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek služeb obvyklým způsobem.
10. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání služeb, jež bylo zapříčiněno mimo působnost a vliv pronajímatele.

III.

Doba nájmu, povinnosti při skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává od 1. 4. 2019 na dobu neurčitou.
2. Po uplynutí doby nájmu, nebo skončení nájmu je nájemce povinen (nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak) předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být Prostor vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny malbou bílou malbou.
3. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné ke dni skončení nájmu.
5. V případě prodloužení nájmu s vrácením Prostoru pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodloužení.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodloužení nájmu s vyklizením a vrácením Prostoru po uplynutí sjednané doby nájmu se nepoužije § 2285 NOZ, k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel zajistí na své náklady technické zařízení pro řízení přístupu doby budovy. Nájemce obdrží 2 ks přístupových čipů do budovy. Další čipy, případně náhrada ztraceného nebo poškozeného čipu se hradí dle platného ceníku pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn užívat Prostor v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Nájemce nesmí provádět v Prostoru změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může Prostor nebo jeho část podnajímt, tedy zřídit třetí osobě k Prostoru nebo jeho části užívací právo, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele lze podnajímt zřídit třetí osobě jen na dobu určitou.

5. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu Prostoru a dále opravy v Prostoru, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500,-Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravami a údržbou dle věty první se do nákladů na jednotlivou opravu nezapočítávají. Nájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v Prostoru za ceny v místě a čase obvyklé.

Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této smlouvy rozumí:

- a) opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb
 - b) opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny prahů a okrajových lišt
 - c) opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování
 - d) opravy rolet a žaluzií
 - e) opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů
 - f) výměny svítidel (žárovek a zářivek)
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
 7. Nájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
 8. Nájemce je povinen ve všech pronajatých prostorách zajišťovat požární ochranu včetně hasicích přístrojů podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., a podle platných prováděcích předpisů a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem mohou vypovědět v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - 2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) nájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování
 - b) nájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. IV. odst 3 smlouvy
 - c) nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. IV. odst. 4 smlouvy
 - d) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru
 - 2.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) se Prostor stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání
 - b) pronajímatel závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit nezbytné služby dle čl. II. odst. 6 smlouvyVýše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 zákona.
3. Výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi z důvodů uvedených v odst. 1 a 2 počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

2. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
3. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
4. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.
6. Přílohy smlouvy: Příloha č.1

V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 5. 3. 2019

V Rožnově p. Radh. dne: 5. 3. 2019

.....
Za pronajímatele: Ing. Jindřich Žák

.....
Za nájemce: Mgr. Jakub Sobotka