

# Smlouva o nájmu části prostor sloužících k podnikání

## 1. Centrum kultury a vzdělávání Moravská Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem Sokolská třída 175/26, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

IČ: 68917066

zastoupen ředitelem Ing. Martinem Vidurou

(dále jako „*pronajímatel*“)

## 2. Jiří Ochman

Petřvaldská 1836, 739 34, Šenov

IČ: 45206945

(dále jako „*nájemce*“)

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>CENTRUM KULTURY A VZDĚLÁVÁNÍ</b><br>Moravská Ostrava, příspěvková organizace |                     |
| Došlo: 10-04-2019   | Č.j.: OKU/593/19/FU |
| Číslo dopor. zás.:  |                     |
| Vyřizuje/tel.:  |                     |
| Na vědomí:  |                     |
| Pokyny:   | Počet příloh: 1     |

### I.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem obce tj. pozemek parc. č. 961/1 a pozemek parc. č. 690, jehož součástí je stavební objekt č.p. 175 na adrese Ostrava-Moravská Ostrava, Sokolská třída 175/26.

V suterénu budovy č.p. 175 – na úrovni terénu, se nacházejí prostory sloužící k podnikání. Předmětem nájmu je pouze část prostor sloužících k podnikání, tj. baru a jeho zázemí (sklad, šatna, hygienické zázemí, kuchyň), přičemž jejich přesná specifikace je vyznačena v půdorysném plánu podepsaným oběma smluvními stranami, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Pro účely této smlouvy se dále předmět nájmu označuje jako „*bar*“.

Vedle nebytových prostor přenechává pronajímatel nájemci do nájmu movité věci – zařízení nebytových prostor. Seznam věcí je obsahem přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce je dále oprávněn bezplatně užívat plochy za domem na adrese Ostrava-Moravská Ostrava, Sokolská třída 175/26, parc. č. 961/1 jakožto přístup do předmětu nájmu a dále je nájemce oprávněn užívat příjezdovou cestu pronajímatele.

S ohledem na další na ujednání o výkonu předmětu nájmu uvedených v čl. II. této smlouvy je nájemce oprávněn užívat vstup do prostoru předmětu nájmu – prostoru klubu Parník obvyklým způsobem tj. dveřmi – dveře vstup do klubu Parník tj. dveře umístěné v suterénu na úrovni terénu a dveře garáže umístěné v suterénu na úrovni terénu a to v případě dovozu zboží. Pronajímatel se zavazuje, že nebude v tomto činit nájemci překážky – pod smluvní pokutou 5.000 Kč a náhradu ušlého zisku za každé znemožnění vstupu do předmětu nájmu.

### II.

#### Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní dobou s tím, že výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

### **III. Účel nájmu**

Účelem nájmu je výkon podnikatelské činnosti nájemce v provozování baru a restaurační činnosti, přičemž tento výkon podnikatelské činnosti je po dohodě obou smluvních stran výslovně zúžen na poskytování studeného občerstvení, teplých a studených alkoholických a nealkoholických nápojů a prodeje doplňkového sortimentu - drobných pochutin, a to bez jakékoliv tepelné úpravy s výjimkou teplých nápojů, po dobu akcí, které bude v prostoru sloužícím k podnikání, v níž je část pronajatých prostorů umístěna, provádět, organizovat a zajišťovat pronajímatel. Nájemci je umožněno vykonávat podnikatelskou činnost s tepelně opracovanými pochutinami, jež byly tepelně opracovány mimo předmět nájmu. V případě požadavku pronajímatele je nájemci dovoleno zajistit komplexní catering pro pronajímatele.

Po dobu trvání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn provozovat v části prostoru, jež nejsou předmětem pronájmu (sál klubu Parník, podium) své akce.

Nájemci nebudou svěřeny klíče do užívání od předmětu nájmu, čili prostoru klubu Parník i při vědomí tohoto, nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu.

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s vědomím, toho že primární důvod toho, proč veřejnost navštěvuje klub Parník je účast na kulturní akci, jež má mít důstojný průběh, přičemž pronajímatel musí konat a jednat tak a takovým způsobem, aby nepoškozoval nájemce, výslovně se uvádí, aby pronajímatel nevytvářel tzv. fiktivní akce s cílem přivodit nájemci ekonomický neprospěch. Nájemce se zavazuje, že musí konat a jednat tak a takovým způsobem, aby nepoškozoval, dobré jméno pronajímatele.

### **IV. Výše a splatnost nájemného**

Smluvní strany se dohodly na výši nájemného 505,- Kč bez DPH. Úplata za nájem nebytových prostor je v souladu se zákonem o DPH osvobozena od daně z přidané hodnoty. Úplata za nájem se sjednává za každou jednotlivou akci, na které bude nájemce provozovat v pronajatém prostoru svou podnikatelskou činnost, s přihlédnutím k omezením sjednaných v této smlouvě. Nájemné je splatné měsíčně pozadu tak, že nájemné za provoz prostor sloužících k podnikání v průběhu všech akcí uskutečněných v předchozím kalendářním měsíci, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na základě vystavených daňových dokladů (faktur) pronajímatelem. Datum splatnosti faktury je stanoveno nejdříve 14 dnů od data doručení faktury. Přílohou faktury za nájem za předchozí kalendářní měsíc bude seznam uskutečněných akcí, aby bylo možno učinit vzájemnou kontrolu vyúčtování.

S ohledem na povinnosti nájemce dále sjednané v této smlouvě, se nájemce finančně podílí na úhradě služeb v této výši: 20% z celkové spotřeby elektrické energie, 50% z celkové spotřeby studené vody a 10 % z celkové spotřeby plynu. Stanovená výše podílu zohledňuje skutečnost, že nelze stavebně oddělit část

prostoru sloužícího k podnikání nájemce od zbytku prostoru užívaného pronajímatelem (vlastní sál včetně pódia, salónek, WC pro veřejnost, vstupní chodbu a garáž, které nejsou předmětem nájmu), v přísadě dlouhodobého přerušení (delší než dva měsíce) provozu klubu Parník není pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení dílčí spotřeby za dané období.

Nájemné dle této smlouvy bude každoročně valorizováno o částku představující úředně přiznanou míru inflace za předchozí rok. Nájemné bude valorizováno počínaje prvním měsícem roku následujícího po podepsání této smlouvy. Výše valorizovaného nájemného bude nájemci sdělena písemnou formou dodatku k této smlouvě. Podkladem pro výpočet valorizovaného nájemného jsou oficiální údaje Českého statistického úřadu, které se zavazují obě smluvní strany respektovat.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### Nájemce se zavazuje

- a) provozovat pronajatou část prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „bar“) pouze a výlučně během prokazatelného konání akcí pronajímatelem.
- b) doba provozování baru souvisí výlučně s pořádanou akcí pronajímatelem, přičemž stanovená doba pořádní takové akce bude nájemci předaná na seznamu akcí pořádaných pronajímatelem. Po ukončení takové akce je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu nejdéle dvě hodiny po ukončení akce
- c) nájemci nelze uložit povinnost provozovat bar v dopoledních, odpoledních večerních či nočních hodinách, bez toho aniž byla pořádána akce pronajímatelem, ve smyslu tohoto ujednání se má za to, že pronajímatel nemůže uložit nájemci povinnost provozovat bar s vědomím toho, že chce poškodit nájemce, zejména z ekonomického hlediska
- d) s přihlédnutím k předmětu nájmu a výši nájemného a omezení týkajících se výkonu předmětu nájmu dle této smlouvy nebudou nájemci předány klíče od prostoru klubu Parník, přičemž pronajímatel musí nájemci umožnit uzamčení nájemce a jeho personálu v době přípravy na akci a po ukončení akce
- e) v průběhu vlastního konání akce se zavazuje provozovat bar šetrně a tak, aby naplnil primární důvod, pro který veřejnost prostor sloužící k podnikání navštívila, což je konání vlastní akce v klubu Parník, přičemž bere na vědomí, že provoz baru může být pronajímatelem v průběhu konání akce omezen nebo zcela zakázán; i při vědomí tohoto nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu
- f) v době, kdy pronajímatel pořádá své akce v prostorách klubu Parník – prostory, jež nejsou předmětem nájmu je nájemce povinen přizpůsobit provoz baru dle pokynu pronajímatele tak a takovým způsobem, aby provoz baru nenarušoval průběh programu v klubu Parník, za program se považují i zvukové zkoušky a jejich provedení
- g) v případě programu dramatického, slovesného či hudebního může pronajímatel zastavit provoz baru – restaurace po dobu trvání programu, za program se v tomto případě nepovažuje přestávka
- h) výslovně se ujednává, že nájemci není dovoleno provozovat provoz bar pro veřejnost v průběhu zvukové zkoušky
- i) výslovně se ujednává, že bar nájemce provozuje pouze pro akce konané klubem Parník, není umožněno nájemci vpouštět během akcí konaných pronajímatelem další veřejnost
- j) jakékoli zařízení do předmětu nájmu je nájemce oprávněn instalovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to platí zejména, audio video zařízeních a všech médiích schopných zachycovat obraz a zvuk, v případě porušení tohoto ujednání pokuta 20.000 Kč za každé takové zjištění v jeden kalendářní den, přičemž pronajímatel se zavazuje, že umožňuje instalovat nájemci taková

- zařízení jež svým charakterem povahou jsou určena pro výkon podnikatelské činnosti ( kávovar včetně mlýnku, lednice, mraznička, zařízení pro výčep piva apod.)
- k) nájemce není oprávněn na internetu, či jiných sociálních sítích prezentovat svou činnost v souvislosti s profilem Klubu Parník
  - l) nájemce je povinen chovat se tak, aby do prostoru klubu Parník nevpustil další osoby a ty nebyly přítomny po dobu konání akcí. Pro setrvání a dalších osob v prostorách klubu Parník je podmínkou zaplacení vstupného pronajímateli, vstupné vybírají výlučně pořadatele pronajímatele. Výjimku tvoří obsluhující personál nájemce v přiměřeném počtu
  - m) nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu prostor a majetku pronajímatele a to ve vhodnou dobu
  - n) nájemce odpovídá, za dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách, včetně zajištění možnosti manipulace a užití pomoci či ochrany v případě potřeby
  - o) bezpečnostní zajištění nebytových prostor a pojištění provede na své náklady pronajímatel
  - p) nájemce je povinen hlásit pronajímateli potřebu oprav vzniklých závad na vybavení v pronajatých prostorách nebo užívané části budovy
  - q) v pronajatých prostorách může nájemce umístit reklamu třetí osoby jen se souhlasem pronajímatele
  - r) nájemce je povinen chovat se tak, aby nepoškozoval majetek pronajímatele
  - s) běžné opravy údržby a úklid provádí v pronajatých prostorách na své náklady nájemce
  - t) opravy, které má zajišťovat pronajímatel, může s jeho souhlasem nájemce provést, v takovém případě má právo na úhradu vynaložených nákladů

#### **Pronajímatel se zavazuje**

- a) před vlastním konáním akce zpřístupnit a umožnit nájemci v uvedených hodinách vstup a působení v baru, který je uvnitř dalšího prostoru sloužícího k podnikání, tedy sálu včetně pódia, které nejsou součástí předmětu nájmu a stejně tak se pronajímatel zavazuje po ukončení akce a provedení úklidu v té části, ke které je povinen nájemce, pronajímatel se zavazuje předmět nájmu uzamknout
- b) umožnit nájemci parkování jednoho motorového vozidla, max. ve velikosti dodávky, na pozemku parc. č. 961/1 v kat. území Moravská Ostrava, který bezprostředně sousedí se stavbou domu č.p. 175, v níž je předmět nájmu umístěn – před dveřmi garáže, tak aby nebránilo průjezdu dalších vozidel
- c) maximálně 6x měsíčně, mimo provozní dobu klubu Parník, po předchozí písemné (stačí emailové) výzvě minimálně dva dny předem umožnit nájemci dovezení občerstvení a materiálu do předmětu nájmu, tedy pronajímatel umožní nejen vstup do předmětu nájmu popř. umožní konání servisních prací na zařízení nájemce,
- d) pronajímatel se zavazuje, že přijme taková opatření, aby nedošlo ve vztahu k zásobám a majetku nájemce k jeho poškození, ztrátě nebo zcizení
- e) s přihlédnutím k faktu, že nájemci není umožněn přístup do předmětu podnikání bez pronajímatele, se pronajímatel výslovně zavazuje, že prostory klubu Parník nebudou zpřístupněny třetím osobám bez přítomnosti pronajímatele. Bez přítomnosti nájemce pronajímatel nemůže konat neohlašené akce ,v případě porušení tohoto ujednání pokuta 20.000 Kč
- f) pronajímatel se zavazuje, že předá nájemci seznam plánovaných akcí alespoň 14 dnů předem tzn. nájemci se umožní vědomost toho, že je akce plánována
- g) pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci přípravu na konanou akci maximálně 4 hodiny před plánovaným začátkem akce

- h) změny v programu případné zrušení akce je pronajímatel povinen oznámit neprodleně nájemci bez zbytečného odkladu
- i) s přihlédnutím k předmětu nájmu a výši nájemného a omezení týkajících se výkonu předmětu nájmu dle této smlouvy nebudou nájemci předány klíče od prostoru klubu Parník, přičemž pronajímatel musí nájemci umožnit uzamčení nájemce v době přípravy na akci s ohledem na možnost úniku v případě havárie, požár apod.

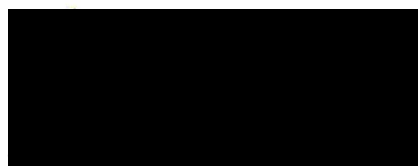
## VI. Ostatní ujednání

Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zejména ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a to tou částí, která upravuje zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

V Ostravě dne 5.3.2019 .....



Ing. Martin Vidura - pronajímatel



Jiří Ochman - nájemce

| Inv.čís. | Název majetku            | Poznámka  |
|----------|--------------------------|---|
| DK1986   | chladnička               | funkční, opotřebení, odpovídá stáří, nekompletní  |
| DK1987   | chladnička               | funkční, opotřebení, odpovídá stáří, nekompletní  |
| DK2017   | elektrický gril          | nefunkční, opotřebení, poškození povrchu, nekompletní, určeno k opravě- <b>NEPOUŽÍVAT</b>   |
| DK2018   | podstavec M63            | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2022/1 | regál                    | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2022/2 | regál                    | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2022/3 | regál                    | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2023/1 | police                   | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2023/2 | police                   | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2023/3 | police                   | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2023/4 | police                   | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2024   | pracovní stůl NEREZ      | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2025   | pracovní stůl NEREZ      | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2026   | pracovní stůl NEREZ      | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2028   | pracovní stůl NEREZ      | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DK2184   | mycí stůl SMO 1          | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| 335      | barový pult              | funkční, značné opotřebení, poškození, nekompletní, určeno k celkové renovaci               |
| 336      | výlevka                  | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| 337      | elektrická fritéza       | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| 338      | plynový sporák s troubou | funkční, značné opotřebení, znečištění, odpovídá stáří, nutný servis- <b>NEPOUŽÍVAT</b>     |
| DH1766   | digestoř nástěnná        | funkční, opotřebení, odpovídá stáří, znečištění, nutná výměna odtahu a doplnění filtru      |
| DH1767   | výrobník ledu            | funkční, opotřebení, odpovídá stáří   |
| DH1768   | myčka nádobí             | nefunkční, značné opotřebení, poškození, nekompletní, určeno k repasi- <b>NEPOUŽÍVAT</b>    |
| DH1769   | myčka skla               | funkční, odpovídá stáří   |
| xxx      | mikrovlnná trouba        | funkční, značné opotřebení, odpovídá stáří, nekompletní, určeno k opravě- <b>NEPOUŽÍVAT</b> |
| xxx      | filtr vodovodní          | funkční, značné opotřebení, odpovídá stáří  |
| xxx      | inventář                 | funkční - dle rozpisu:  |
|          | 48 x                     | sklenice na víno UNI 0,2  |
|          | 12 x                     | sklenice na sekt  |
|          | 6 x                      | sklenice na aperitiv  |
|          | 6 x                      | šálek + podšálek espresso   |
|          | 12 x                     | šálek + podšálek káva   |
|          | 1 x                      | nerezová konvička 0,2   |
|          | 15 x                     | hluboký talíř bílý  |
|          | 15 x                     | plytký talíř bílý   |
|          | 30 x                     | dezertní talíř bílý   |
|          | 18 x                     | sklenice na vodu 0,2  |
|          | 12 x                     | sklenice Ikea 0,3   |

Převzal dne: 6. 3. 2019

Jiří Ochman

|           |                    |                  |                                   |
|-----------|--------------------|------------------|-----------------------------------|
| elektřina | elektroměr         | 19478654         | stav: VT 147.541 kW, NT 50.564 kW |
| plyn      | plynoměr           | 6905527-045-11-I | stav: 18.048 m3                   |
| voda      | vodoměr            | 5410970008       | stav: 189 m3                      |
| voda      | vodoměr - podružný | 8047180          | stav: 2.500 m3                    |

Odsouhlaseno dne: 6. 3. 2019

Jiří O

a, ředitel

