

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ**

mezi

Centrem kultury a vzdělávání Moravská Ostrava,
příspěvková organizace
Sokolská tř. 175/26, 702 00 Ostrava
zastoupena: PhDr. Pavlou Filákovou, DiS.
IČ: 68917066 DIČ: CZ68917066
(dále jen pronajímatel nebo též CKV MO)

TAGMUS Group, s.r.o.
Olešní 68/5, 712 00 Ostrava
IČ: 06874606 DIČ: CZ06874606
zastoupena: Bc. Janem Olšarem, jednatelem
(dále jen nájemce)

CENTRUM KULTURY A VZDĚLÁVÁNÍ Moravská Ostrava, příspěvková organizace	
Došlo: 18-09-2019	Č.j.: CKV/1504/19/02
Číslo dopor. zás.:	
Vyřizuje/tel.:	
Na vědomí:	
Podpis:	Počet příloh:

a

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je provozovatelem Klubu Atlantik v nebytových prostorách objektu na ulici Čs. legií 3058/7, 702 00 Ostrava a je oprávněn pronajímat tyto prostory včetně příslušenství. Součástí těchto svěřených nebytových prostor je část určená pro provozování živnostenského podnikání - hostinské činnosti (dále jen kavárna). K trvalému provozu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č. 847/2004.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nebytových prostor pro účel provozování hostinské činnosti v tomto rozsahu:

kavárna	77,93 m ²
WC, sprcha, šatna personálu	5,30 m ²
sklad	3,34 m ²
zádveří (1/2)	1,68 m ²
WC pro veřejnost (1/2)	5,81 m ²
3. V předmětných prostorách se nachází movité věci - zařízení nebytových prostor, specifikované přílohou č. 1 této smlouvy, které jsou v majetku pronajímatele, a ten je přenechává nájemci do nájmu.
4. Nájemce se zavazuje za nájem nebytových prostor, jejich zařízení a za poskytnuté služby v souvislosti s nájmem platit dohodnutou úplatu, která se skládá z nájemného a z úplat za služby.

Čl. II

Podmínky nájmu

Pronajímatel poskytuje nájemci část nebytových prostor do nájmu za těchto podmínek:

1. Provozní doba kavárny je stanovena maximálně do 22.00 hod.
2. Provoz kavárny musí respektovat požadavky CKV MO a být v souladu s provozem klubu Atlantik.
3. Provoz kavárny bude plně zajištěn po celou dobu konání akcí CKV MO. Případné požadavky na změnu nebo úpravu pracovní doby předá pronajímatel nájemci nejpozději 3 dny před požadovanou změnou.

4. Nájemce není oprávněn v prostorách pořádat akce, které nebudou pořádány ve spolupráci s CKV MO, pokud se obě strany nedohodnou jinak.
5. Provoz kavárny může být pronajímatelem při konání specifických produkcí ve výjimečných případech omezen nebo zcela uzavřen. V takovém případě je pronajímatel je povinen sejít se v dostatečném časovém předstihu, nejméně však 7 dní předem a s nájemcem probrat podrobnosti omezení či uzavření.
6. Pronajímatel je oprávněn v prostorách pořádat akce (např. výstavy, vernisáže, specifické významné akce, apod.) a nájemce je povinen uzpůsobit prostory a provoz stylu těchto pořadů dle požadavku pronajímatele. O těchto akcích bude nájemce informován na programových poradách (viz. bod 11). Nájemce není povinen požadavkům na uzpůsobení prostoru vyhovět, pakliže by si splnění požadavku vyžádalo zvýšené náklady.
7. Nájemce se zavazuje předložit nabídkový sortiment před jeho zavedením pronajímateli ke schválení.
8. V případě požadavku pronajímatele zajistí nájemce catering na základě předložené objednávky, která bude dodána nejméně 14 dní předem. Pokud nájemce nebude objednávku akceptovat, je pronajímatel oprávněn využít cateringových služeb třetí strany a nájemce je povinen tuto skutečnost akceptovat.
9. Nájemce se zavazuje nepřekročit při provozu kavárny povolenou hladinu hluchnosti, zajistit, aby provoz kavárny nenarušil probíhající akce v klubu.
10. V celém prostoru kavárny včetně vstupních prostor platí zákaz kouření, vyjma venkovní zahrádky, která není předmětem nájmu.
11. Nájemce se zavazuje poskytovat všem zájemcům informace o pořadech Klubu Atlantik. Nájemce je povinen se jednou měsíčně zúčastnit programové rady, kde bude obeznámen s programem klubu na následující měsíc.
12. Nájemce zajistí doplňování zboží tak, aby nenarušovalo probíhající akce.
13. Nájemce nebude mít možnost přístupu a správy webu a sociálních sítí CKV MO.
14. Nájemce je povinen udržovat v dobrém stavu majetek, vybavení, rozvody a technická zařízení související s provozem kavárny. Běžné opravy a údržbu v předmětných prostorách provádí nájemce na své náklady. Za běžné se považují opravy a údržbářské práce dle nařízení vlády č. 308/2015 sb.
15. Nájemce je povinen zajistit po skončení otevírací doby přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor a majetku pronajímatele, za který plně zodpovídá. V případě jeho poškození, ztráty či zničení nájemce uhradí škodu až do výše ceny majetku. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli všechny škody na pronajatém majetku způsobené vlastním provozem, jeho činností nebo zanedbáním údržby, kterou je povinen zajišťovat podle bodu 14 tohoto článku. Za přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor po skončení otevírací doby se rozumí řádné uzamčení prostor a zapnutí elektronické ochrany (alarmu).
16. Opravy, které má zajišťovat pronajímatel, může s jeho souhlasem provést nájemce. V takovém případě má právo na úhradu účelně vynaložených nákladů.
17. Pokud by na objektu vznikla změna v důsledku havarijní situace, kdy je potřeba provést neodkladně

opravu, kterou má hradit pronajímatel a tuto opravu je nutno v zájmu bezpečnosti provést neodkladně, má nájemce povinnost provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu pronajímatele a o tomto je povinen informovat pronajímatele v co nejkratší době.

18. Nájemce není oprávněn provádět stavebně-technické ani jiné úpravy na přenechané části nebytových prostor a majetku bez souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel udělí souhlas k zamýšleným stavebním či technickým úpravám je nájemce povinen postupovat při jejich realizaci podle příslušných právních předpisů a technických norem. V případě jejich porušení uhradí nájemce pronajímateli vzniklou škodu, včetně škody vzniklé případným zaplacením majetkových sankcí, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
19. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý majetek a pronajaté prostory využívat k nepovoleným činnostem a neumožní užívat tento ani jakoukoliv jeho část jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
20. Pronajímatel je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamu třetích osob, a to ve formě letáčků u vchodu do kavárny a plakátů na vstupních dveřích. Jakoukoli jinou reklamu může pronajímatel do kavárny umístit jen s předchozím souhlasem nájemce.
21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, jakož i příslušným kontrolám a dozorujícím státním orgánům, prohlídku provozních prostor a provozního zařízení. Pronajímatel je v takovém případě povinen informovat nájemce o zamýšlené kontrole, a to v přiměřeném časovém předstihu. V opačném případě nemusí nájemce kontrolu ze strany pronajímatele strpět, s výjimkou kontrol dozorujících státních orgánů.
22. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách, včetně zajištění možnosti manipulace a užití prostředků pomoci či ochrany v případě potřeby.
23. Nájemce nesmí instalovat do prostor a na budovu jakékoliv propagační materiály bez souhlasu pronajímatele.
24. Nájemce není oprávněn instalovat a provozovat technická zařízení (např. záznamová zařízení, audio systémy, apod.) v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele.
25. Nájemce je povinen na své náklady zajistit úklid, hygienické potřeby a udržovat pořádek a čistotu v prostorách kavárny a toalet. Pronajímatel se bude na těchto nákladech podílet částkou ve výši 500 Kč bez DPH měsíčně. Tato částka bude fakturována nájemcem nejpozději k poslednímu kalendářnímu dni běžného roku.
26. Nájemce se zavazuje ve spolupráci s pronajímatelem odklízet sněh, posypávat náledí a udržovat pořádek před vstupem do objektu.
27. Nájemce bude využívat za úplaty sběrné nádoby na odpad pronajímatele umístěné v prostorách vyhrazených těmito účelům.
28. Nájemce nesmí umožnit provozování karetních a jiných hazardních her, hracích výherních automatů ani jiných herních zařízení a přístrojů zákazníky ani vlastními zaměstnanci v pronajatých prostorách.

29. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k zamezení požívání omamných látek v pronajatých prostorách.
30. Nájemci je zakázáno umístění a zveřejnění jakýchkoliv propagačních materiálů, použití loga a slova „Atlantik“ bez předchozího projednání s pronajímatelem.
31. Pronajímatel je oprávněn uzavřít pronajímané prostory z mimořádných důvodů (např. odstranění havárií, závad většího rozsahu). Nájemci za dobu uzavření pronajatých prostor náleží sleva z nájemného, která bude vypočtena pronajímatelem jako alikvotní část z aktuálně platné měsíční výše nájemného v poměru ke kalendářním dnům příslušného měsíce.

Čl. III.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné

1.1. Nájemné za užívání nebytových prostor je stanoveno dohodou s přihlédnutím k účelu a podmínkám nájmu.

Roční výše nájemného za užívání nebytových prostor činí ročně celkem 61 200,- Kč, měsíčně činí 5.100,- Kč. Tato úplata dle zákona o dani z přidané hodnoty podléhá 21% sazbě DPH.

1.2. Nájemné za užívání vnitřního vybavení nebytových prostor (viz Příloha č. 1 – Movitý majetek) se sjednává ve výši 6 000,- Kč ročně, měsíčně činí 500,- Kč. Tato úplata dle zákona o dani z přidané hodnoty podléhá 21% sazbě DPH.

1.3. Nájemné může být každoročně valorizováno, a to o částku představující úředně přiznanou míru inflace za předchozí rok, počínaje 1. říjnem běžného roku. Výše valorizace bude sdělena písemnou formou – dodatkem k této smlouvě. Podkladem pro výpočet valorizovaného nájemného jsou oficiální údaje Českého statistického úřadu, které se zavazují obě smluvní strany respektovat.

2. Služby

2.1. Úplata za

- dodávku teplé užitkové vody činí měsíčně 700,- Kč,
- dodávku studené vody včetně stočného činí měsíčně 700,- Kč,
- vytápění činí měsíčně 1 300,- Kč.

Tato úplata dle ZDPH nepodléhá dani z přidané hodnoty.

Na základě vyúčtování Společenstvím vlastníků jednotek dojde k vypořádání skutečné spotřeby u dodávky teplé užitkové vody a studené vody včetně stočného odpovídající 70 % celkové spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má nájemce touto smlouvou v nájmu, a v případě vytápění dle plochy prostor v nájmu.

2.2. Úplata za spotřebu elektrické energie činí měsíčně 4 000,- Kč bez DPH a podléhá 21 % sazbě DPH.

Na základě daňových dokladů vystavených dodavatelem elektrické energie dojde k vypořádání skutečné spotřeby odpovídající 60 % celkové spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má nájemce touto smlouvou v nájmu.

3. Za nájemné a služby dle odst. 1 a 2 pronajímatel vystaví měsíčně daňové doklady, které je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů od data jejich vystavení na účet pronajímatele vedený u Komerční banky č. účtu [REDACTED]

4. Úplata za odvoz odpadu je stanovena ve výši 50 % hodnoty poplatků za odvoz sběrných nádob a odstraňování odpadu vznikajícího u zařízení „Čsl. Legií 7“, kterou uhradí nájemce čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 14-ti dnů od data jeho vystavení.
5. V případě prodlení s placením úhrad ve lhůtě splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce uhradí vratnou kauci ve výši tří měsíčních nájmu za prostory, tj. 15.300 Kč, a to do 27. 9. 2019, na účet pronajímatele č. [REDAKCE]. Úhrada kauce je podmínkou pro platnost této smlouvy. Po ukončení nájemního vztahu bude kauce nájemci vrácena nebo může být po ukončení nájemního vztahu použita pronajímatelem k úhradě případných závazků nájemce vůči pronajímateli nebo nákladů na úhradu škod způsobených nájemcem na majetku pronajímatele. O jejím vrácení bude sepsána dohoda.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od 1. 10. 2019 na dobu neurčitou.
2. Nájemce i pronajímatel mají právo smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li však pronajímatel k výpovědi vážný důvod (nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného delším než 1 měsíc, užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, omezuje provoz klubu, umožnil užívat pronajaté prostory nebo jejich část jiné osobě nebo jej neužívá řádně nebo neplní své povinnosti dle čl. II této smlouvy), může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, který nebrání jeho řádnému užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl před započítáním nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájmu dle odst. 1 tohoto čl. Smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak na náklady nájemce.

Čl. V.

Obchodní tajemství a zveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, splní pronajímatel.
3. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv s tím, že pronajímatel si vyhrazuje právo anonymizovat v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy vybrané údaje v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními

obecně závaznými právními předpisy.

3. Před podpisem této smlouvy nájemce společně s pronajímatelem provedli prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel předal nájemci všechny klíče od vchodů do kavárny a dalších místností v pronajatých prostorách, avšak ponechal si vždy jeden klíč od místnosti pro bezpečnostní a protipožární účely, kromě skladu. Tyto klíče bude přechovávat tak, aby nemohly být zneužity. V případě nebezpečí poškození majetku či ohrožení zdraví (požár apod.) za přítomnosti další osoby je pronajímatel oprávněn otevřít dveře od baru či skladu násilně a ihned o tomto vniknutí sepiše protokol (v případě, že nelze sehnat nájemce).
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Nájemce se zavazuje podepsat dodatky upravující zvýšení nájemného dle Čl. III odstavec 1.3. této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 18. 9. 2019



PhDr. Pavla Filáková, DiS.



Bc. Jan Olšar

