

S M L O U V A

O nájmu nebytových prostor Domu kultury Žďár nad Sázavou a související smlouvy

Účastníci smlouvy:

- 1) Dům kultury, Libušínská 183, Žďár nad Sázavou 1
zastoupený pí Pavlou Domesovou, pověřenou řízením DK
- 2) fa APETIT v.o.s.
zastoupená p. Janem Bukovským, Dolní ul. č. 28/13, Žďár nad Sázavou 1

Část I.

Čl. 1 - Účel nájmu

Smlouva se sjednává za účelem provozování restauračního zařízení (hostinská činnost) v prostorách a místnostech k tomu určených a s touto činností souvisejících.

Čl. 2 - Předmět nájmu

- 2.1 Nebytové prostory se všemi součástmi a příslušenstvím tak jak jsou popsány včetně výměr podlahové plochy a jejich rozčlenění dle kategorizace uvedené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory uvedené v bodě 2.1 a příloze 1 prohlédl a seznámil se s jejich stavem.
- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou stavebně určeny k provozování sjednaného účelu nájmu a předává je nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání - doloženo revizí vyhrazených zařízení.
- 2.4 Pojištění pronajatých prostor a vnitřního vybavení je zajištěno proti živelným pohromám pronajímatelem.

Čl. 3 - Nájemné, splatnost a způsob platby

- 3.1 Nájemné za nebytové prostory uvedené v příloze č. 1 této smlouvy jejichž charakter je dán podle § 1 odst. 1 vyhl. č. 585/90 Sb., bylo dohodnuto v následující roční výši dle bodu 3.2 až 3.4.
- 3.2 Prostory kancelářské, restaurační, reprezentační podlahová plocha: 344 m²
sazba za 1 m² : 600,-- Kč
nájemné: 206 400,-- Kč

Datum přijetí faktury:

Příkazce operace:

3.3 Prostory výrobní a skladové

podlahová plocha: 366 m²

sazba za 1 m²: 430,-Kč

nájemné: 157 380,-Kč

3.4 Prostory ostatní - chodby, šatny, sociální zařízení, schodiště, výtahy

podlahová plocha: 648 m²

sazba za 1 m²: 160,-Kč

nájemné: 103 680,- Kč

3.5 Nájemné za nebytové prostory ročně celkem: (součet položek 3.2 až 3.4)

nájemné: 467 460,-Kč t.j. čtvrtletně 116 865,-Kč.

Pro rok 1994 se smluvní strany dohodly na snížení nájemného o 21,4 %, t.j. na částku 367 424,-Kč, t.j. čtvrtletně 91 856,- Kč.

3.6 Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno na účet

pronajímatele ve čtyřech splátkách, a to:

- 15.2. za 1. kalendářní čtvrtletí

- 15.5. za 2. kalendářní čtvrtletí

- 15.8. za 3. kalendářní čtvrtletí

- 15.11. za 4. kalendářní čtvrtletí

V roce 1994 bude první splátka uskutečněna k datu 15.6. 1994.

Úhrada čtvrtletní splátky nájemného bude ze strany nájemce prováděna dle ustanovení bodu 3.6. Úrok z prodlení za pozdní úhradu je dohodnut ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7 V případě, že bude nájemní poměr zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního čtvrtletí, činí nájemné 1/90 dohodnuté čtvrtletní splátky za každý den trvání nájemního poměru a je splatné do 15. dne měsíce následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí.

V ostatním platí totéž, co je dohodnuto v bodě 3.6.

3.8 V závislosti na cenovém vývoji, změnách v daňových předpisech, v dislokačních (správních) poplatcích a pod. se strany zavazují dohodnout v písemném dodatku k této smlouvě úpravu výše nájemného. Nedojde-li k dohodě, má ten, kdo změnu navrhl, právo odstoupit od smlouvy ve lhůtě na kratší než 3 kalendářní měsíce.

Čl. 4 - Služby spojené s pronájmem

- 4.1 Pronajímatel bude poskytovat energii potřebné pro řádný provoz pronajímaných nebytových prostor v místech určených v části III. této smlouvy. Jedná se zejména o teplo, vodu a teplou vodu. Účastníci smlouvy se za tímto účelem dohodli na úhradách za každý započatý měsíc takto:
Teplo bude hrazeno dle skutečné spotřeby přepočtené na vytápěné plochy pronajatých prostor.
Vodné, stočné, ohřev vody 2 000,- Kč zálohově do doby, než budou pronajímatelem nainstalována poměrová měřidla. Uhrazené zálohy budou zúčtovány koncem roku 1994 dle skutečné průměrné spotřeby zjištěné měření. Náklady na stočné a ohřev vody budou stanoveny poměrem ke spotřebované vodě.
- 4.2 Úhrady dle bodu 4.1 budou prováděny na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy po uplynutí kalendářního měsíce se splatností do 15 kalendářních dnů ode dne odeslání faktury. Úrok z prodlení za pozdní zaplacení faktury je dohodnut ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.3 Pronajímatel se zavazuje instalovat do 30.6. 1994 na svůj náklad měřidla spotřeby na převod teplé a studené vody do pronajatých prostor.
- 4.4 Nájemce se zavazuje hradit náklady související s využíváním a provozem telefonních přístrojů a linek jim užívaných.
- 4.5 Nájemce se zavazuje provádět řádný odvoz veškerého odpadu včetně zbytků jídel, a to na vlastní náklady.
- 4.6 Nájemce se zavazuje provádět úklid, posyp a úklid sněhu plochy terasy před restaurací a plochy určené k zásobování (nájezd k rampě).

Čl. 5 - Ostatní ujednání

- 5.1 O pronajaté nebytové prostory včetně jejich součástí a příslušenství se nájemce zavazuje pečovat s péčí řádného hospodáře. Zejména je povinen provádět na vlastní náklady jejich řádný úklid a obvyklou údržbu.
Údržbou se rozumí pravidelná péče o hmotný majetek, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se poruchám a odstraňují se drobnější závady.

Obvyklou údržbou se zejména rozumí malování a obnova nátěrů, běžná vodoinstalace a elektroinstalační údržba na vnějších rozvodech užívaných prostorů, výměna poškozených skel, výměna poškozeného dveřního a okenního kování včetně zámků.

V případě pochybností o tom, co lze zahrnout pod údržbu u činností výše neuvedených, se postupuje analogicky podle kritérií vyplývajících z výše uvedeného.

Dále je nájemce povinen na své vlastní náklady provádět běžné opravy s výjimkou oprav generálních (GO).

GO zajišťuje na své vlastní náklady pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu GO, umožnit ji a spolupůsobit při jejím provedení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené porušením povinností k údržbě a opravám.

- 5.2 Stavební úpravy pronajatých prostor a obnova vnitřního vybavení lze provést jen s písemným souhlasem pronajímatele, ve kterém bude současně uveden jeho požadavek na jejich ponechání nebo odstranění při skončení nájmu. Dojde-li provedením stavebních úprav a obnovou vnitřního vybavení ke znehodnocení majetku, uvede pronajímatel i způsob majetkového vypořádání. Úpravy zajišťuje a hradí nájemce, nebude-li dohodnuto jinak.
- 5.3 Pronajímatel nezodpovídá nájemci za škody vzniklé krádeží, resp. vloupáním do pronajatých prostorů.
- 5.4 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, ekologické, hygienické, jakož i ostatní obecně závažné právní předpisy, upravující činnosti související s účelem nájmu. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou porušením těchto předpisů.
- 5.5 Pronajímatel umožní nájemci využívání přístupových komunikací, cest a chodeb, patřící k objektu DK, za účelem příjezdu a přístupu k pronajatým nebytovým prostorům. Nájemce je povinen zajistit řádné dodržování předpisů a zvyklostí uplatňovaných a vyžadovaných pronajímatelem.
- 5.6 Pracovníci pronajímatele mají právo vstupu do pronajatých prostor za přítomnosti odpovědného zástupce nájemce. V případě požáru, havárie, živelné pohromy a jiných mimořádných okolností může pronajímatel učinit všechna potřebná opatření i bez přítomného odpovědného zástupce nájemce.

při dodržování následujících pravidel:

- budou použity klíče od prostorů jinak uložené a zapečetěné na vrátnici DK
- neprodleně bude telefonicky vyrozuměn odpovědný zástupce nájemce a za tímto účelem budou příslušné telefonní čísla k dispozici na vrátnici DK

Čl. 6 - Účinnosti smlouvy

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u pronajímatele i u nájemce je shodná a činí 6 měsíců. Výpověď počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemní poměr dle této smlouvy začíná dnem 1. dubna 1994.

Pokud není dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce ustanoveními občanského zákoníku a zákona č. 116/90 Sb.

Část II.

Smlouva o nájmu movitých věcí souvisejících s účelem nájmu nebytových prostor.

Čl. 7 - Předmět nájmu

7.1 Předmětem pronájmu jsou věci uvedené v příloze č. 2 (hmotný investiční majetek) - pořizovací cena nad 10 000,-Kč) s výjimkou věcí, u kterých je uvedena nulová zůstatková cena.

7.2 Předmět nájmu jsou dále

- movité věci uvedené v příloze č. 3 (drobný investiční majetek)- pořizovací cena 5 000 až 10 000,- Kč
- movité věci uvedené v příloze č. 4 (drobný hmotný majetek)- pořizovací cena 500 až 5000,- Kč
- věci uvedené v příloze č. 5 (ostatní drobný majetek) do 500,-Kč.

Čl. 8 - Účel nájmu

Pronajaté věci uvedené v odst. 7.1 a 7.2 mohou být využívány jen za účelem provozování restauračního zařízení (hostinské činnosti). Nemohou být dále pronajímány a zapůjčovány.

Čl. 9 - Doba nájmu

9.1 U věcí uvedených v bodě 7.1 se nájem sjednává na dobu do konce kalendářního roku, ve kterém končí odepisování každé jednotlivé věci. Po takovém ukončení nájmu je nájemce povinen věc vrátit pronajímateli, nedojde-li k jiné dohodě (např. dohoda o výpůjčce).

Pokud některá z pronajatých věcí ztratí trvale způsobilost k dalšímu užívání před skončením odepisování, končí u této věci její pronájem, pokud nájemce tuto skutečnost oznámí pronajímateli a pronajatou věc vrátí, nedojde-li k jiné dohodě. O předání bude pořízen zápis.

9.2 U věcí uvedených v bodě 7.2 se doba nájmu sjednává na dobu jejich skutečně dosažené životnosti.

Po uplynutí této doby budou věci předány pronajímateli k likvidaci.

O předání bude pořízen zápis

Pronajímatel není povinen nahrazovat pronajaté věci, u kterých byl ukončen nájem.

Čl. 10 - Nájemné, jeho splatnost a způsob platby

Roční nájemné u věcí uvedených v bodu 7.1 se sjednává dohodou, a to ve výši ročních odpisů za každý předcházející rok.

Pro rok 1994 je nájemné stanoveno v částce: 32 830,-Kč.

Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele jednorázově vždy do 15.12. každého kalendářního roku na základě vyúčtování (faktury) pronajímatele, odeslané 21 dnů před termínem platby.

Bude-li nájemní poměr zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, činí nájemné 1/12 výše dohodnuté roční částky za každý i započatý měsíc nájemního poměru. Bude-li nájemní poměr ukončen po zaplacení ročního nájemného, vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část nájemného.

Čl. 11 - Ostatní ujednání

11.1 Nájemce se zavazuje provádět na pronajatých věcech na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené porušením těchto povinností.

11.2 Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli pořízení nových movitých věcí sloužících k provozování jeho činností, které vyžadují odběr energií, a to v době před jejich pořízením ev. připojením na zdroj energie.

11.3 Nájemce se zavazuje, že věci uvedené pod bodem 7.2 v případě ukončení této nájemní smlouvy vrátí v množství a sortimentu, ve kterém mu byly předány pronajímatelem.

Čl. 12 - Účinnost

Doba trvání nájmu movitých věcí je shodná s dobou trvání nájemního poměru nebytových prostor podle části I. této smlouvy.

Ustanovení o ukončení nájmu movitých věcí v případě trvalé ztráty pronajatých věcí k užívání tímto nejsou dotčena.

Není-li dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce ustanoveními §§ 663 - 684 občanského zákoníku.

Část III.

Smlouva o zajištění služeb v době konání akcí pořádaných Domem kultury

čl. 13 - Prohlášení

Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy k provozování hostinské činnosti v rozsahu potřebném pro činnost dále uvedenou v této smlouvě.

Nájemce prohlašuje, že pronajímatelem pronajaté nebytové prostory a movité věci umožňují tuto činnost a dodržování výše uvedených předpisů.

Čl. 14 - Předmět smlouvy

Zajišťování služeb v době konání akcí pořádaných Domem kultury.

Čl. 15 - Místo poskytování sjednaných služeb

- 1) DK velký sál
- 2) DK buffet I. patro
- 3) DK buffet přízemí
- 4) MD buffet
- 5) DK společenský sál

Čl. 16 - Sortiment, rozsah a způsob poskytovaných služeb

- bude předmětem konkrétního objednání u každé akce

Čl. 17 - Smluvní sankce

Za každý případ zaviněného nedodržení objednané služby co do jejího, způsobu, sortimentu a rozsahu je zhotovitel povinen zaplatit objednavateli náhradu prokázaných vzniklých škod.

Čl. 18 - Závěrečná ustanovení

18.1 Tato III. část smlouvy se uzavírá jako jiná smlouva podle § 269 odst. 2. obchodního zákoníku.

Nejsou-li v této části některá práva a povinnosti výslovně uvedena, řídí se vztahy analogicky ustanoveními obchodního a občanského zákoníku.

18.2 Činnost dle části III této smlouvy začíná ve stejný den jako nájemní poměr dle části I této smlouvy.

Část IV.

Společná a závěrečná ustanovení (část I-III)

Nájemce se zavazuje převzít jako smluvní břemeno v plném znění smlouvu o zajištění praktické výuky žáků, uzavřenou dne 30.9. 1991 mezi střediskem praktického vyučování Ždár nad Sázavou a DK Ždár nad Sázavou.

Ke dni zahájení služeb dle III. části této smlouvy bude formou řádného zápisu a inventarizace uzavřena kupní smlouva mezi DK jako prodávajícím a firmou APETIT v.o.s. jako kupujícím o odprodeji zásob potravin.

V kupní smlouvě bude dohodnuta cena v závislosti na pořizovací ceně potravin a způsob úhrady ceny.

V případě podání výpovědi smlouvy o nájmu nebytových prostor se má za to, že byla současně podána výpověď o zajišťování služeb dle III. části této smlouvy a naopak.

Totéž platí i v případě využití možnosti o odstoupení od smlouvy.

Pokud by mělo být jedno nebo více ustanovení této smlouvy plně nebo částečně neplatné nebo neúčinné nebo se ve smlouvě najdou mezery, nebude tím narušena platnost, ani účinnost zbývajících ustanovení smlouvy.

Na místo neplatného nebo neúčinného ustanovení nebo k vyplnění mezery nastupuje takové ustanovení, které je nejbližší k tomu, co strany chtěly nebo co by podle smyslu a účelu této smlouvy byly chtěly, kdyby o tomto bodu uvažovaly.

Ve Ždáře nad Sázavou

28.3.1994
dne

A P E T I T v.o.s.
náměstí Republiky
1 01 ŽDÁR n. Sáz. 2

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel
DŮM KULTURY

Libušín 183

591 26 ŽDÁR NAD SÁZ.