

Smlouva o nájmu nebytových prostor podle zákona č. 116/1990 Sb.

Město Slavkov u Brna, se sídlem Městského úřadu ve Slavkově u Brna, Palackého náměstí čp. 64, IČO 00292311, zastoupené Mgr. Petrem Kostíkem, starostou města jako **pronajímatel**, (dále jen „pronajímatel“),

a na základě Zřizovací listiny **Historické muzeum** ve Slavkově u Brna, se sídlem Palackého náměstí čp. 1, IČO 00373320 zastoupené ředitelem Ing. Janem Špatným, jako **správce**, (dále jen „správce“)

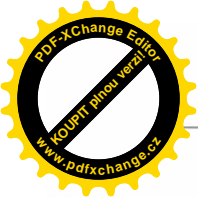
a

obchodní společnost **E – COM s.r.o.**, se sídlem Slavkov u Brna, Čelakovského 689, Česká republika, IČO: 46342265 zastoupená jednatelem společnosti Ing. Radomírem Filipem, [REDACTED] jako **nájemce**, (dále jen „nájemce“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem areálu Zámku ve Slavkově u Brna, Palackého nám. č.p. 1 s příslušenstvím.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání
– veškeré prostory druhého podzemního podlaží předzámčí.



a dále

- první podzemní podlaží předzámčí,
- první nadzemní podlaží předzámčí,
- část venkovních prostor mezi předzámčím a příjezdovou cestou.

v rozsahu, jehož přesné určení je obsaženo v příloze č. 1 této smlouvy – plánu pronajatých prostor.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předchozí souhlas s pronájmem ve smyslu ustanovení §3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. byl k datu podpisu této smlouvy udělen Městským úřadem ve Slavkově u Brna.

II. Účel nájmu

1. Účelem pronájmu je využití pronajatých prostor pro podnikatelskou činnost nájemce v oblasti služeb, obchodu a cestovního ruchu.
2. Pronajaté prostory budou použity především k vybudování a provozování Zámecké střelnice, klubových místností střeleckého klubu, informačního centra, Zámecké vinárny, rockového klubu, pizzerie, diskotéky, herny s nevýherními automaty a ostatním aktivitám nájemce v souladu s odstavcem č 1. tohoto článku.
3. Jinou činnost než podle tohoto článku je nájemce oprávněn v pronajatých prostorách provozovat jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

III. Nájemné

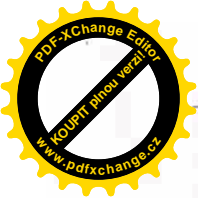
1. Nájemné za užívání nebytových prostor uvedených v článku I. této smlouvy činí 150.000.- Kč (stopadesátisícikorun) a počítá se vždy za kalendářní rok.

2. Nájemné v uvedené výši se použije pro kalendářní rok 2000. Výše nájemného se v každém následujícím roce upraví podle vzorce

$x = y \cdot (1 + i/100)$ kde x je výše nájemného pro příslušný kalendářní rok.

y je výše nájemného pro předcházející kalendářní rok a

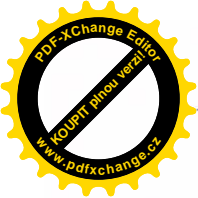
i je míra inflace za předcházející kalendářní rok v procentních bodech, podle údajů oficiálně zveřejněných Českým statistickým úřadem.



3. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné ve čtyřech čtvrtletních splátkách vždy ve výši 1/4 ročního nájemného, placených vždy předem, nejpozději do desátého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
4. Část nájemného za kalendářní rok 1999 ve výši 120.000,- Kč zaplatil nájemce na účet správce před podpisem této smlouvy. Doplatek nájemného za rok 1999 ve výši 30.000,- Kč se nájemce zavazuje uhradit v plné výši na uvedený účet pronajímatele do 30.10.1999.
5. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání finanční částky v plné výši na účet pronajímatele.
6. Nezaplatí-li nájemce splátku nájemného do 15 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, který činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky.
7. Nájemné nezahrnuje náklady spojené s užíváním nebytových prostor. Vodné a stočné bude správce účtovat nájemci samostatně podle spotřeby naměřené na podružném vodoměru nájemce a rozpisu plateb, které správci účtují dodavatelé těchto služeb. Fakturace záloh a vyúčtování bude prováděna pololetně. Odvoz a likvidaci odpadů vzniklých v souvislosti s podnikatelskou činností v pronajatých prostorech bude nájemce hradit přímo poskytovateli těchto služeb.
8. Pro zabezpečení dostatečných finančních prostředků správce k zálohovému krytí nákladů odběrového místa elektrické energie v pronajatých prostorech se nájemce zavazuje k zálohové úhradě na účet správce č. [REDACTED] 10 dní před čerpáním této zálohy JME a.s. ve výši záloh předepsaných JME a.s.
9. Přeplatek nebo nedoplatek zálohy podle předchozího odstavce bude mezi správcem a nájemcem vyrovnán na základě dobropisu nebo faktury vystavené správcem nájemci.

IV. Doba nájmu

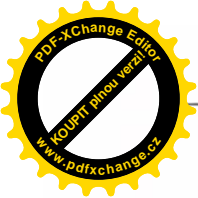
1. Doba nájmu všech pronajatých prostor je smluvními stranami dohodnuta na dobu určitou do 3.1.2016.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud pronajímatel nejmeně 6 měsíců před vypršením doby nájmu nevyzve písemně nájemce, aby vyklidil pronajaté prostory



po ukončení nájmu ve lhůtě stanovené v odst. čl. této smlouvy, prodlužuje se tato nájmní smlouva za stejných podmínek vždy o jeden rok.

V. Ukončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud pronajímatel nejméně 3 měsíce před vypršením doby nájmu vyzve písemně nájemce k vyklizení pronajatých prostor.
2. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Vypovědět mohou účastníci smlouvu před uplynutím doby nájmu pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2, 3 zákona č. 116/1990Sb. v platném znění. Výpovědní lhůta je 1 rok od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
4. Nájem zaniká zánikem obchodní společnosti E – COM, s.r.o.. V případě transformace obchodní společnosti E – COM na jinou formu právnické osoby může nově vzniklý subjekt nastoupit na místo nájemce.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že výsledky podnikání v pronajatých prostorech budou alespoň ve dvou po sobě jdoucích letech ztrátové. O záměru odstoupit od smlouvy z uvedeného důvodu je nájemce povinen informovat pronajímatele nejméně 3 měsíce předem.
6. V souladu s ustanovením § 48 Občanského zákoníku se účastníci této smlouvy dohodli, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce je v prodlení se zaplacením splátky nájmného a nezaplatí do 30 dnů, následujících po písemné výzvě k zaplacení, vystavené pronajímatelem nájemci.
7. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 3 měsíců po skončení nájmu a vyklizené předat pronajímateli spolu se všemi klíči od uzamykatelných prostor. O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán protokol.
8. V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ve lhůtě stanovené předchozím odstavcem, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý, i započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor.



VI.

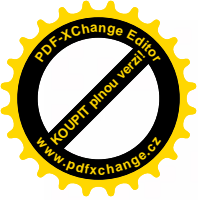
Stavební úpravy pronajatých prostor

1. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce bude provádět na svoje náklady stavební úpravy pronajatých prostor v takovém rozsahu, který bude umožňovat jejich užívání v souladu s účelem nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje po projednání a odsouhlasení jednotlivých stavebních úprav vydat nájemci písemnou dohodu o tom, že nájemce je stavebníkem ve smyslu ustanovení § 58 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon.
3. Nájemce se zavazuje k projednání a posouzení jednotlivých stavebních úprav předkládat pronajímateli:
 - kalkulaci nákladů,
 - projektovou dokumentaci, zpracovanou k tomu autorizovanou osobou.

VII.

Odpisování technického zhodnocení

1. Investice nájemce do plánovaných a pronajímatelem schválených stavebních úprav zůstává majetkem nájemce. Pronajímatel souhlasí jako vlastník s tím, aby nájemce tuto investici, která je technickým zhodnocením nemovité kulturní památky, odpisoval podle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom, že uvedené investice nezvýší vstupní cenu kulturní památky o hodnotu tohoto technického zhodnocení a nesmí jej daňově odpisovat.
2. V případě ukončení nájmu podle ustanovení článku V. odst. 2, článku V. odst. 4, článku V. odst. 5, článku V. odst. 6 nebo výpovědi podanou pronajímatelem z důvodů uvedených v § 9 odst. 2, pí.s.a),b),c),d),f),g) zákona č.116/1990Sb., výpovědi podanou nájemcem z důvodu uvedeného v § 9 odst. 3, pí.s. a) zákona č.116/1990, nebo jiného případu ukončení nájmu, za něž ponese odpovědnost nájemce předtím, než nájemce daňově odpíše veškeré investice do pronajatých prostor, není pronajímatel povinen uhradit nájemci náhradu nákladů spojených se stavebními úpravami. Nájemce se zavazuje, že v případech podle tohoto odstavce nebude po pronajímateli úhradu uvedených nákladů požadovat.
3. V případě ukončení nájmu výpovědi podanou nájemcem z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 pí.s. b), c) zákona č. 116/1990Sb., nebo v případě jiného ukončení nájmu, za něž ponese odpovědnost pronajímatel předtím, než nájemce daňově odpíše veškeré investice do pronajatých prostor se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci část

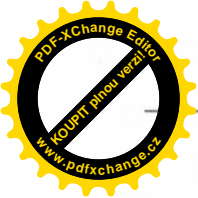


nákladů vynaložených na stavební úpravy ve výši dosud daňově neodepsané části investic do pronajatých prostor.

VIII. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

1. užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a v souladu s rozhodnutími Památkového ústavu v Brně a Referátu kultury Okresního úřadu ve Vyškově,
2. vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy pronajatých prostor související s jejich běžným užíváním a provozem,
3. opravit vlastními prostředky a na vlastní náklady přístupové prostory označené v příloze č.1 této smlouvy jako č.27, tzn. vybudovat zde novou betonovou podlahu, opravit původní zděné klenutí a vyličit tyto prostory,
4. provádět předepsané kontroly, včetně revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení dle zvláštních předpisů vlastními prostředky a na vlastní náklady,
5. dodržovat pravidla a provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence,
6. hradit náklady správce spojené s užíváním odběrového místa v plné výši, včetně případných pokut ze strany JME a.s.,
7. zajistit technicky vypnutí elektrických obvodů v případě, že dojde k překročení sjednaného odběrového limitního maxima,
8. umožnit pověřenému zaměstnanci správce provádět měsíční odpočty spotřeby elektrické energie na odběrovém místě a půlroční odečet stavu podružného vodoměru,
9. nepřenechat pronajaté prostory, ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
10. provádět svými prostředky a na svoje náklady běžný úklid pronajatých prostor,
11. na vlastní náklady zajistit likvidaci a odvoz odpadů, vzniklých při jeho podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách,
12. ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby v plné výši,



13. umožnit pronajímateli i správci kdykoli přístup do rozvodny elektrické energie v prvním podzemním podlaží předzámčí,
14. v případě, že dojde ke vzniku škody na pronajatých prostorách a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude – li smluvními stranami dohodnuto jinak.

Nájemce si je vědom odpovědnosti za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a nezávadné pracovní prostředí.

IX. Oprávnění nájemce

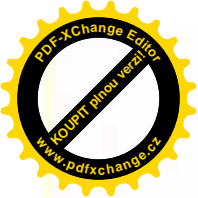
Nájemce je oprávněn:

1. po celou dobu trvání nájmu užívat přístupové prostory označené v příloze č.1 této smlouvy jako č.27 a č. 42, které jsou nezbytně nutné pro užívání prostor pronajatých podle této smlouvy, přitom je povinen nepřekážet ostatním uživatelům těchto prostor,
2. užívat komín v severním křídle pro vytápění a komín v jižním křídle k větrání střelnice,

X. Povinnosti pronajímatele a správce

Pronajímatel a správce se zavazují:

1. po celou dobu nájmu zajistit nájemci nerušený nájem pronajatých prostor a neomezovat nájemce ve výkonu podnikatelské činnosti uvedené v čl. II této smlouvy,
2. v prostorách označených v příloze č.1 této smlouvy jako č.27 zbudovat na straně k zámeckým valům nová dřevěná vrata v takové kvalitě, aby byl znemožněn přístup neoprávněných osob do pronajatých prostor, a aby nebyl narušen vzhledový charakter těchto prostor,



3. spolupracovat s nájemcem formou účasti na jednáních a připomínkování při zpracování a schvalování projektů,
4. umožňovat nájemci odběr elektrické energie z odběrového místa s limitním maximem 120 kW v přímotopné sazbě B 12,
5. v případě hrozícího prodlení nájmu s platbou nájemného platebním příkazem přijmout i platbu v hotovosti v pokladně Městského úřadu ve Slavkově v pracovní době, která je zde stanovena.

XI. Ostatní ujednání

1. Osoby k tomu písemně pověřené pronajimatelem nebo správcem jsou oprávněny vstupovat do všech pronajímaných prostor a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
3. Tato smlouva nahrazuje okamžikem podpisu veškeré smlouvy a dohody, ať už písemné nebo ústní, v minulosti uzavřené mezi smluvními stranami a týkající se nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou.
4. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti k datu podpisu všemi smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena šesti exempláři, z nichž každý má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou exempláři.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor,
7. Otázky, které tato smlouva neupravuje se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění Občanský zákoník, případně dalších českých právních předpisů.

ve Slavkově u Brna dne 8.12.1998

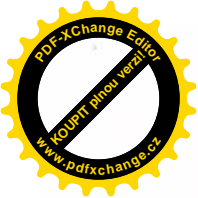
Mgr. Petr Kostik

ing. Ján Spatný

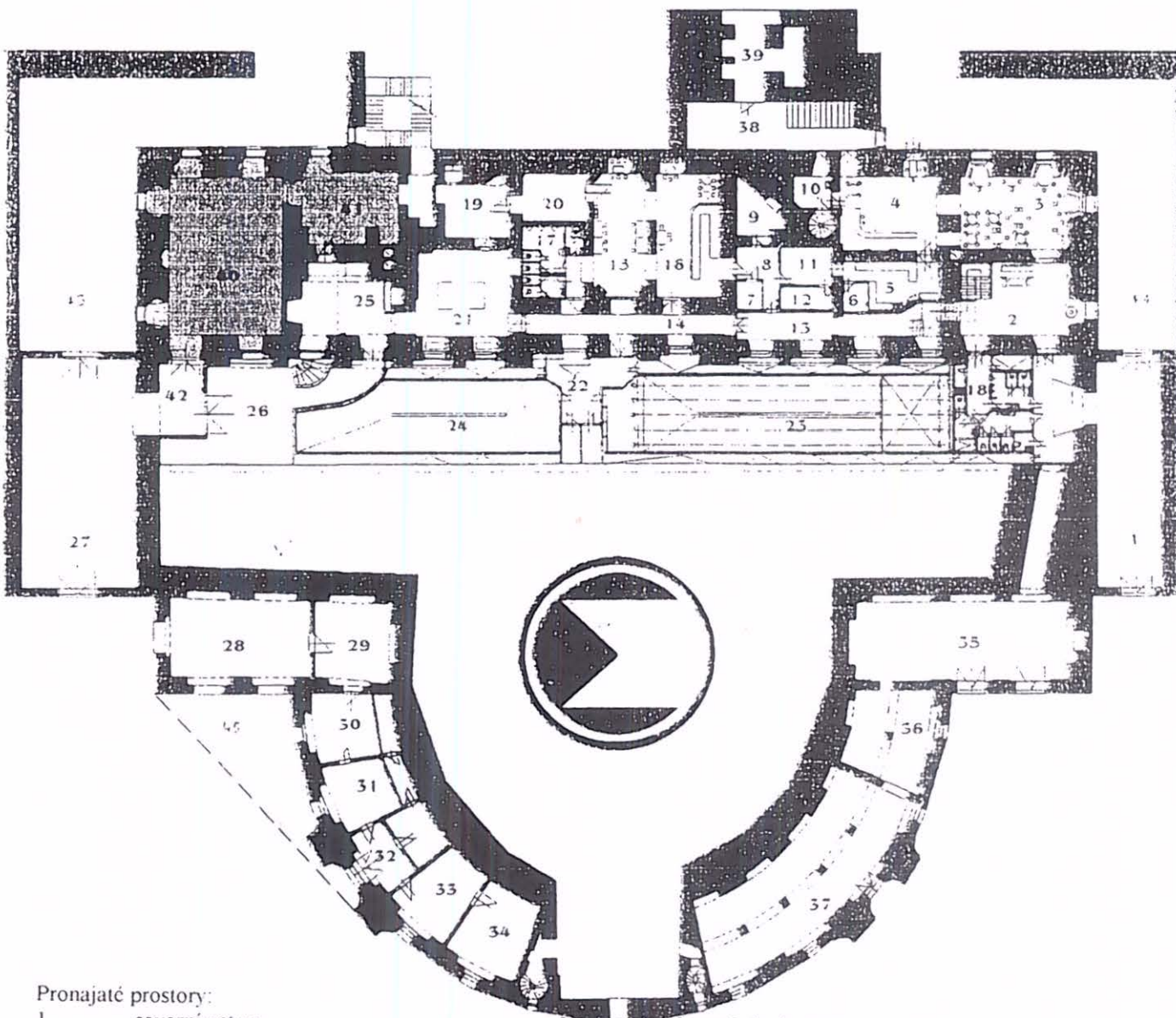
ing. Radomír Filip



 **E-COM s.r.o.**
Čelakovského 689
684 01 Slavkov u Brna
Telefon/Fax: 05/44227201



Plánek pronajatých prostor



Pronajaté prostory:

- 1 severní vstup
- 2 foyer vinárny
- 3 vinárna
- 4 bar, parket
- 5 kuchyně
- 6 – 7 šatny
- 8 – 12 sklady a technolog. zařízení
- 13, 14 chodba
- 14, 16 music klub
- 17, 18 sociální zařízení
- 19, 20 sklady a technolog. zařízení
- 21 billiard club
- 22 vchod do střelnice
- 23 střelnice pro mířenou střelbu
- 24 střelnice pro bojovou střelbu
- 25 foyer klubů
- 26 vstupní prostor s krbem
- 28 – 31 sklady
- 32 vchod ke kancelářím

- 33 informační místnost
 - 34 správce areálu
 - 35 disco club
 - 36 příslušenství discoclubu
 - 37 sklad
 - 38 chodba
 - 39 sklep vinárny
 - 41 vzduchotechnika
 - 45 venkovní prostor
- Prostory užívané na základě čl.IX odst. 1 smlouvy:
- 27 jižní vstup
 - 42 přístup do trafostanice

Nepronajaté prostory:

- 40 trafostanice
- 43, 44 zámecké valy

