## Smlouva o nájmu

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
 ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

## 1. Městské kulturní středisko Nový Jičín, příspěvková organizace

Sídlo: Masarykovo náměstí 32/20, 741 01 Nový Jičín

IČ: 47998261

DIČ: CZ47998261

## Zastoupené Bc. Ivou Pollakovou, ředitelkou

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Nový Jičín

Č. účtu: 22832801/0100

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

**2. Pavel Cagaš**

Sídlo: Údernická 291, 742 42 Šenov u Nového Jičína

IČ: 06960375

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxx  
E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel. číslo: xxxxxxxxxxxx

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání následujícího znění:

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Město Nový Jičín je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 1714 o evidované výměře 535 m2 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 10001 pro obec Nový Jičín a k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, jehož součástí je budova s číslem popisným 2280 a číslem orientačním 99 na ulici Skalky v Novém Jičíně - stavba občanské vybavenosti (dále též jen „nemovitost“).
2. Městskému kulturnímu středisku Nový Jičín, příspěvkové organizaci byly Městem Nový Jičín jako jeho zřizovatelem na základě zřizovací listiny ze dne 20. 12. 2013, vydané usnesením Zastupitelstva města Nový Jičín č. 16/21/2013 svěřeny k hospodaření a do užívání vymezené nemovitosti, mj. pozemek parc. č. st. 1714 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez č.p. specifikovaný v odst. 1 tohoto článku, k. ú. Nový Jičín - Horní předměstí (v areálu přírodního amfiteátru "Skalky" v Novém Jičíně).
3. Městské kulturní středisko Nový Jičín, příspěvková organizace (dále jen pronajímatel) má v souladu se zřizovací listinou právo nemovitý majetek svěřený k hospodaření pronajímat, v případě pronájmu na dobu delší než rok nebo na dobu neurčitou se souhlasem Rady města Nový Jičín.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci za níže sjednaných podmínek k užívání část budovy s číslem popisným 2280 a číslem orientačním 99 na ulici Skalky v Novém Jičíně, která je součástí nemovitosti specifikované v odst. 1 tohoto článku jako prostory sloužící podnikání a dále část této nemovitosti takto:

**A)**  **nebytové prostory v budově s č. p. 2280 a č. or. 99**

1. sklad o výměře 11,31 m2
2. provozní místnosti o výměře 52,52 m2
3. sociální zařízení o výměře 67,86 m2 ,

tedy nebytové prostory o celkové výměře 131,69 m2 a

**B) venkovní prostor - část pozemku parc. č. st.** 1714 v k. ú. Nový Jičín – Horní   
 Předměstí o výměře 185,24 m2 přináležející k pronajatým nebytovým prostorám.

Přesné umístění pronajatých nebytových prostor (prostor sloužících podnikání) v budově

s č. p. 2280 a č. or. 99. a venkovního prostoru (části pozemku) je zakresleno v Příloze č. 1 - plánku - výřezu mapového listu a venkovního prostoru dále též v Příloze č. 2 – snímek ortofotomapy se zakreslením hranic pozemků a pronajaté části pozemku. Přílohy č. 1 a 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy.

1. Nájemce se za to zavazuje platit nájemné dle odst. 4 této smlouvy.

**II.**

**Účel nájmu, předmět podnikání nájemce**

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování restauračního zařízení - (s možností venkovního posezení).
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat ke smluvně sjednanému účelu v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovouto změnou.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení způsobilé k plnění účelu nájmu.

**III.**

### Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to s účinností oddata zveřejnění v registru smluv.

**IV.**

**Cena nájmu**

1. Cena nájmu je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Cena za 1 m2 pronajatého nebytového prostoru je 260 Kč ročně u provozní místnosti a skladu o celkové výměře 63,83 m2. Cena za 1 m2 pronajatého nebytového prostoru je 150 Kč ročně u sociálního zařízení a zpevněné venkovní plochy pozemku o celkové výměře 253,10 m2. Nájemné za užívání pronajatých prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I, této smlouvy činí ročně Kč 54.561 Kč

(slovy:padesátčtyřitisícpětsetšedesátjednakorunačeská).  
 Měsíční nájemné činí 4.546,75 Kč(osvobozeno od DPH).

1. Nad rámec ceny nájmu hradí nájemce zálohy na energie:

* elektrickou energii: Kč 2.300 Kč/1 měsíc
* vodné: Kč 500 Kč/1 měsíc

Pronajímatel vyúčtuje nájemci 1 x ročně zálohy a náklady na el. energii a vodné na základě skutečné spotřeby a skutečně vynaložených nákladů.

Pronajímatel zajistí instalaci poměrových měřidel na el. energii a vodu.

1. Cena nájmu včetně záloh na energie činí měsíčně 7.346,75 Kč. Cena bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nestanoví-li pronajímatel jinak, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním je 1. den příslušného kalendářního měsíce a faktura je splatná do 14 dnů od jejího vystavení.
2. Nájemné dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy se každoročně zvyšuje o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen) zveřejněné Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Toto navýšení bude provedeno v každém kalendářním roce od 01. 04. Nová výše nájemného bude nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30. 03. příslušného roku.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
   1. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory přenechat nájemci a udržovat je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a poskytovat služby, které s nájmem souvisí a k jejichž poskytování se zavázal.
   2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci nerušené užívání a přístup do pronajatých prostor bez jakéhokoliv omezení.
   3. Pronajímatel je povinen se zdržet jakékoliv činnosti omezující či znemožňující pronajaté prostory využívat nájemcem k účelu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě. Nesmí v nich provádět žádné stavební úpravy, instalovat přístrojovou techniku   
   a technologické zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu, a to ať již formou smlouvy o podnájmu, výpůjčky či jinou formou.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby, oprav a odečtu energií a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
5. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s činností nájemce v pronajatých prostorách. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v pronajatýchprostorách.
6. Nájemce může umístit své reklamní a informační materiály na objekty a plochu amfiteátru pouze se souhlasem pronajímatele.
7. **Nájemce je povinen:**
8. Hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami pronajatých prostor,   
   kdy za drobné opravy se považují:

* opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
* opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
* výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
* opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
* opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných   
  a přistavěných skříní.
* malování všech pronajatých prostor
* další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

1. V pronajatém prostoru samostatně a na svůj náklad zajišťovat plnění povinností vyplývajících z právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a na úseku požární ochrany včetně revizí elektrických přístrojů a zařízení používaného nájemcem, vybavení nebytových prostor hasicími přístroji, atd. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu seznámit se i své zaměstnance s požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele, řádem ohlašovny požárů, únikovými cestami a v případě vzniku požáru   
   se jimi řídit.
2. Běžný odpad, jehož likvidaci provádí na vlastní náklady, ukládat na určené místo. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k provozní budově přilehlý a ostatní prostory v areálu znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. Nájemce se zavazuje provádět úklid obalů jím prodaného zboží odhozených jeho zákazníky v areálu amfiteátru.
3. Neprodleně ohlásit pronajímateli případné provozní nehody a havárie vzniklé v pronajatých prostorách a učinit potřebná opatření k zabránění vzniku škody. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
4. V případě, že nájemce chce v pronajatých prostorách vykonávat činnosti, které vyžadují posouzení požárního nebezpečí, je povinen před započetím činnosti si takovýto posudek nechat zpracovat a vyžádat souhlas orgánu státního odborného dozoru, a to na svůj náklad.
5. V případě nutnosti provedení oprav většího rozsahu (havárie, generální opravy) a při revizích zpřístupnit pronajímateli nebytové prostory v rozsahu nezbytném pro provedení prací či revize.
6. Dodržovat podmínky zákona č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů, v platném znění.
7. Nájemce je povinen odevzdat do úschovy pronajímateli duplikáty klíčů od sociálního zařízení.
8. **Součinnost s provozem pronajímatele**
   1. V době konání produkcí v amfiteátru Skalky může být rozšířený prodej mimo prostory pronajaté touto smlouvou (např. formou stánků, atp.) provozován pouze se souhlasem pronajímatele
   2. Provoz sociálních zařízení:

* nájemce se zavazuje v provozní době restauračního zařízení zpřístupnit WC pro své zákazníky a návštěvníky areálu
* nájemce se zavazuje provozovat WC pro návštěvníky po dobu konání akcí pronajímatele v areálu amfiteátru a jeho smluvních partnerů

1. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady úklid v pronajatých prostorách
2. Nájemce nesmí svou činností omezovat běžné návštěvníky amfiteátru
3. Nájemce nesmí svou činností omezovat ani narušovat pořádání kulturních akcí realizovaných pronajímatelem a smluvními partnery pronajímatele v areálu amfiteátru.
4. Nájemce souhlasí s omezením přístupu hostů v době konání akcí realizovaných pronajímatelem a jeho smluvními partnery v areálu amfiteátru. Vstup hostů nájemce bez zakoupení vstupného je po dobu konání akcí možný pouze se souhlasem pronajímatele

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba je **šestiměsíční** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
   1. V případě, že k výpovědi bez udání důvodů ze strany pronajímatele dojde do 1.5.2025, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci 50% nákladů, které nájemce vynaložil na opravu pronajímaných prostor, které činí 100.000 Kč. Hrazená částka bude tedy činit 50.000 Kč a bude uhrazena nájemci na účet do šesti měsíců od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
   2. Výši nákladů nájemce stvrdí kopií účetních dokladů.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem, kromě důvodů uvedených v zákoně, také v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
   1. Převede-li nájem nebo přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
   2. Provede-li podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou či jiným ujednáním.
   3. Užívá-li přes písemné upozornění pronajímatele předmět nájmu pro jiný účel.
   4. Je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

Výpovědní lhůta v tomto případě činí **tři měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Po tuto dobu bude nájemce hradit měsíční nájemné včetně záloh na energie.

1. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem, kromě důvodů uvedených v zákoně, také v případě, že pronajímatel závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
   1. Neudržuje-li předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání   
      a neposkytuje-li služby, které s nájmem souvisí a k jejichž poskytování se zavázal.
   2. Znemožňuje-li svým konáním nájemci provozování účelu nájmu a to provozování restauračního zařízení.

Výpovědní lhůta v tomto případě činí **tři měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Po tuto dobu nebude nájemce hradit měsíční nájemné včetně záloh na energie.

1. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemnou formou námitky. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne,   
   kdy uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory protokolárně pronajímateli, a to nejpozději následují pracovní den po uplynutí výpovědní doby, která je uvedena v bodě 2., 3. a 4.. V případě bodu 1. bude termín odevzdání pronajatých prostor uveden v dané dohodě.
3. Po skončení nájmu (po uplynutí výpovědní doby) je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným   
   i rozpracovaným úpravám. Pronajímatel má právo, počínaje prvním dnem následujícím po skončení nájmu (po uplynutí výpovědní doby), do prostor, které byly předmětem nájmu, vkročit a provést jejich vyklizení na náklady nájemce.

**VII.**

**Smluvní pokuty**

1. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu a záloh na energie, nebo jejich vyúčtování v den splatnosti stanovený touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody s tím, že se smluvní pokuta na náhradu škody nezapočítává.
2. Nepředá-li nájemce po skončení nájmu pronajaté prostory ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení bez ohledu na zavinění. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

**VIII.**

**Vypořádání závazků**

* + - 1. Smluvní strany uzavřely dne 27. 4. 2018 Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (s následnými dodatky č. 1 – 4), jejímž předmětem bylo přenechat nájemci k užívání část budovy s č. p. 2280 a č. o. 99 na ul. Skalky v Novém Jičíně za účelem provozování restauračního zařízení (s možností venkovního posezení).
      2. Pronajímatel je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v ustanovení odst. 1. tohoto článku a má povinnost uzavřenou smlouvu zveřejnit postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
      3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku sjednání této smlouvy nedošlo  
         k uveřejnění smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku v registru smluv s uvedenou hodnotou smlouvy v zákonné tříměsíční lhůtě, a že jsou si vědomy právních následků s tím spojených.

1. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané smlouvy, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti uzavřené smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění smlouvy v registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto novou smlouvu v uvedeném znění.
2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění na základě původně sjednané smlouvy považují za plnění dle této smlouvy a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Za účelem snížení negativních dopadů krizových opatření přijatých v souvislosti s epidemií nemoci COVID-19 se nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor dle původně uzavřené Smlouvy v období od 1. 4. 2020 do 30. 6. 2020 snížilo o 30 %. Nájemné za uvedené období tedy činí 70 % sjednaného nájemného, tj. 9.548,17 Kč,  
   slovy: devěttisícpětsetčtyřicetosmkorunčeskýchsedmnácthaléřů. Smluvní strany shodně prohlašují, že tímto snížením nájemného jsou veškeré nároky nájemce případně vzniklé nebo související s epidemií onemocnění COVID-19 ve vztahu k uvedenému období vypořádány. O snížení nájemného rozhodla Rada města Nový Jičín usnesením   
   č. 806/31/2020 bod 1 ze dne 8. 7. 2020. O uzavření dodatku rozhodla na základě usnesení Rady města Nový Jičín č. 687/26/2020 bod 2 ze dne 22. 4. 2020 vedoucí Odboru bytového Městského úřadu Nový Jičín.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení a přechodná ustanovení**

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě, že nájemce nepřevezme fakturu či jiné písemnosti zaslané pronajímatelem od držitele poštovní licence, má se za to, že tyto byly doručeny třetím dnem po odeslání na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo v případě změny na poslední známou adresu sdělenou pronajímateli nájemcem písemně.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel   
   a jedno nájemce.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude v souladu se zák. č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv   
   a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Městské kulturní středisko Nový Jičín, příspěvková organizace. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje, s výjimkou čísla účtu nájemce, kontaktních údajů nájemce, podpisu nájemce a podpisu zástupce pronajímatele informace ve smyslu ust. § 3 odst. 1 zákona   
   č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu dodatku smlouvy   
   za podmínky, že údaje v rozsahu výše uvedeném budou znečitelněny.
6. Smlouvu lze měnit pouze písemně odsouhlasenými dodatky oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení, v nichž je sjednáno právo pronajímatele upravit smluvní podmínky v rozsahu sjednaném ve smlouvě jednostranným úkonem.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Novém Jičíně dne 28. 1. 2021 V Novém Jičíně dne 28. 1. 2021

.................................................... .......................................................

Bc. Iva Pollaková Pavel Cagaš

ředitelka MKS Nový Jičín, p. o. nájemce

za pronajímatele

**Příloha č. 1 -** plánek - výřez mapového listu s přesným umístěním pronajatých nebytových   
 prostor v budově s č. p. 2280 a č. or. 99 a venkovního prostoru (části pozemku)

**Příloha č. 2 -** snímek ortofotomapy se zakreslením hranic pozemků a pronajaté části   
 pozemku.

**Příloha č. 3 –** původní smlouva o nájmu ze dne 27. 4. 2018 včetně dodatků č. 1 – 4