

**Novoměstská kulturní zařízení**

se sídlem Tyršova 1001, Nové Město na Moravě, 592 31

**IČ: 003 72 854**

zastoupená ředitelkou

bankovní spojení:

**jako pronajímatel** (dále jen "pronajímatel")

a

**Hana Trnková**

Okružní 968, Bystřice nad Pernštejnem 593 01

**IČ:05129257**

bankovní spojení:

**jako nájemce** (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění platném a účinném ke dni uzavření této smlouvy, tuto:

## **Smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání**

### **Článek 1**

#### **Předmět a účel této smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 2**

#### **Předmět nájmu**

1. Město Nové Město na Moravě je vlastníkem, mimo jiné, nemovité věci objektu Kulturního domu č.p. 1001, který je součástí pozemku parc. č. 35/1 v kat. území a obci Nové Město na Moravě. Dle znění zřizovací listiny Novoměstského kulturního zařízení Nové Město na Moravě ze dne 10. 5. 2019 byla výše uvedená nemovitost předána k hospodaření pronajímateli, tj. příspěvkové organizaci Novoměstská kulturní zařízení.

2. Pronajímatel vymezuje na základě této smlouvy následující nebytové prostory v objektu specifikovaném v čl. 2 odst. 1 této smlouvy a přenechává je nájemci k užívání:

**a) prostory sloužící podnikání - restaurace v 1.NP:**

- část kuchyně o celkové výměře s užitnou plochou 45,7 m<sup>2</sup>
- sklad č. 56 (užitná plocha 4,38 m<sup>2</sup>)
- šatna zaměstnanců č. 57 (užitná plocha 8,1 m<sup>2</sup>)
- sprcha (užitná plocha 2,25 m<sup>2</sup>)
- wc zaměstnanců (užitná plocha 3,0 m<sup>2</sup>)
- chodba (užitná plocha 28, 2 m<sup>2</sup>)
- 2 parkovací místa na parkovišti za kulturním domem

**b) vybavení a technologie:**

- nerezové regály a skříně na uskladnění potravin v pronajímané části kuchyně
- askladů, 1 ks chladničky a 1 ks mrazícího boxu.

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem vymezených touto smlouvou pronajatých prostor a že je shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilé ke smluvenému účelu nájmu dle následujícího článku 3 této smlouvy.

### **Článek 3**

#### **Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání vymezených prostor k provozování gastrovýroby pizzy, v souladu se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že vymezené nebytové prostory jsou, podle svého stavebně-technického určení, vhodné pro účel nájmu dle ustanovení čl. 3 odst.1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru vymezených prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 4**

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy vymezené prostory nájemci.
2. Nájemce přejímá od pronajímatele, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, vymezené prostory do nájmu.

### **Článek 5**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. O převzetí vymezených prostor, počtu předaných klíčů atd. bude vyhotoven zápis, který podepíší pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání vymezených prostor dle této smlouvy.
3. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba, jsou oprávněny vstoupit do vymezených prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v

běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce je oprávněn užívat vymezené prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

#### **Nájemce je povinen:**

1. Nájemce je povinen hradit nájemné z vymezených dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen udržovat vymezené prostory ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu a drobné opravy. Běžnou údržbou a drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí údržbové práce a opravy, u nichž celkový objem finančních prostředků při každé jednotlivé provedené údržbě či opravě nepřesáhne 5.000 Kč bez DPH. Běžnou údržbu a opravy hradí nájemce do celkové výše 50.000 Kč bez DPH za rok.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré závady a změny, které ve vymezených prostorách nastaly, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází vymezené prostory. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází vymezené prostory, je nepřípustné.
5. Po skončení gastrovýroby zajistit vypnutí osvětlení a uzavření oken ve všech prostorách a bezpečně uzamknout KD.
6. Předat v zapečetěné obálce řediteli NKZ klíče od vymezených prostor, které budou uloženy u ředitele NKZ (správce) a budou použity pouze v případě havárie.
7. Nájemce je povinen nakládat s odpady, vzniklými při jeho činnosti, a to v souladu se zákonem 541/2020 Sb. o odpadech.
8. Nájemce může prodávat balené nealkoholické nápoje v rámci objednávky z výdejního okénka. Nesmí je prodávat, pokud je občerstvení objednáno do restaurace K club.

## **Článek 7**

### **Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat vymezené prostory nebo jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě.

## **Článek 8**

### **Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící vymezené prostory, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a případně jiného vedení vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu, seznamu a grafického znázornění tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Souhlas pronajímatele s úpravami může i obsahovat podmínku, že při ukončení nájmu nájemce úpravy na svůj náklad odstraní.
2. Konzultace a souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy, plakátu či informačního zařízení (informačního štítu nebo tabulky, případně tabulky a podobně) ve společných prostorách (mimo vymezené prostory) a na fasádě budovy.

## **Článek 9**

### **Výše nájemného**

1. Nájemné za pronájem vymezených prostor činí 8 600,- Kč bez DPH/měsíc. V ceně nájemného je spotřeba vody a tepla. Spotřeba elektrické energie se bude fakturovat na základě skutečného odběru v měsíčních intervalech. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách vždy do 10. dne daného měsíce, počínaje měsícem červnem 2021, na účet vedený u KB a.s., pob. Žďár nad Sázavou, č. účtu: 8434751/0100 var. symbol: 00372854.
2. V ceně nájemného je i svoz komunálního a tříděného odpadu. V případě, že se navýší produkce směsného a tříděného odpadu nad rámeček stávajících kapacit, bude hrazen pronájem popelnic a svoz odpadu nájemcem.
3. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději ke dni 1. 6. 2021 složí nájemce na účet pronajímatele kauci ve výši 2 měsíčního nájemného, kteréžto finanční prostředky budou pronajímatelem použity na úhradu případného dluhu na nájemném, který by vznikl v souvislosti s neplacením nájemného nájemcem dle této smlouvy řádně a včas. V opačném případě bude kauce v plné výši vrácena nájemci v den ukončení platnosti této smlouvy, resp. v den vyklizení a předání vyklizených pronajatých prostor zpět pronajímateli. Nedodržení dohodnutého termínu složení kauce je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem jeho písemného doručení nájemci. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny navzájem si vrátit již poskytnutá plnění.
4. V případě prodloužení se splacením úhrady za nájem vymezených prostor je nájemce povinen zaplatit poplatek z prodloužení za každý započatý den prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky.

## **Článek 10**

### **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 6. 2021 – 31. 5. 2026 a nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

2. Podmínkou platnosti této smlouvy je platné živnostenské oprávnění nebo jiný dokument, který nájemce opravňuje vykonávat činnost uvedenou v článku 3, odst. 1 této smlouvy. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě tři měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu jestliže:
  - a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a v tomto případě se sjednává výpovědní lhůta 5 kalendářních dní a počíná běžet následující den po dni doručení výpovědi
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek
  - d) nájemce změnil ve vymezených prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
  - e) pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodů a pro tento případ se sjednává výpovědní doba 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Ve všech případech, kdy je dána výpověď platí, že pokud by nájemce nebo pronajímatel odmítl výpověď převzít nebo její doručení úmyslně mařil, pokládá se výpověď za doručenu druhým dnem od uložení na poště, a to i v případě, že by se o uložení zásilky adresát nedozvěděl. Uplynutím výpovědní doby je nájemce, jemuž byla dána výpověď, povinen vymezené prostory, které jsou předmětem nájmu, vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. V případě, že tak neučiní, uděluje nájemce pronajímateli výslovný souhlas s tím, aby na jeho náklady provedl vyklizení předmětu nájmu pronajímatel.

### **Článek 11 Pojištění**

1. Pronajímatel má uzavřenou pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

### **Článek 12 Zvláštní ujednání**

1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání vymezených nebytových prostor seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů).

  - s požárně nebezpečnými místy,
  - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
  - s umístěním ohlašovny požáru,
  - s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
  - s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

3. Ochrana životního prostředí:  
Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
4. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání vymezených prostor a provozem zařízení nájemce v něm umístěného.
5. Nájemce se zavazuje, v rozsahu souvisejícím s užíváním vymezených touto smlouvou pronajatých prostor a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli, na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
6. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v centrálním registru smluv pronajímatel po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
7. Nájemce podpisem této smlouvy souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv").

### **Článek 13**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Souhlas s dlouhodobým pronájmem vymezených nebytových prostor v objektu KD Nové Město na Moravě vyslovila Rada města Nového Města na Moravě na své schůzi č. 39 konané dne 12. 4. 2021.
2. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to vzestupně číslovanými dodatky k této smlouvě.
4. Salvatorní ustanovení: V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopisu.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Novém Městě na Moravě dne ..... 13.4.2021 .....

**Za pronajímatele:**

Novoměstská kulturní zařízení  
Nové Město na Moravě  
Tyršova 1001  
Nové Město na Moravě  
Č: CZ00372854

.....  
ředitelka

**Za nájemce:**

  
.....  
Hana Trnková

