

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Čl. I.

Pronajímatel: Dům dětí a mládeže BETA Pardubice
Sídlo: [REDACTED]
Zastoupený: [REDACTED]
IČO: 72051159
číslo účtu: [REDACTED]

Nájemce: RYPE s.r.o.
Sídlo: [REDACTED]
Jednatel: [REDACTED]
IČO: 01750496
DIČ: CZ01750496
č. účtu : [REDACTED]

uzavírají na základě občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a zákona o nájmu č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků tuto smlouvu.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že má objekt DDM BETA Pardubice ve výpůjčce, vlastníkem je Statutární město Pardubice, pronájem je v souladu se zřizovací listinou Z/2569/2018 ze dne 26. 4. 2018.
2. Nájemce osvědčuje svoje právo podnikání na základě výpisu obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové odd. C, vl.38221
3. Předmětem smlouvy je užívání prostor v objektu DDM BETA Pardubice v rozsahu 1 130 m². (kavárna 320 m², sál + jeviště 324 m², chodby, WC, šatny, kuchyň, skládky 486 m²).
4. Účelem nájmu uvedených prostor je zabezpečování provozu kavárny, pořádání kulturních, výchovně vzdělávacích, společenských a sportovních akcí pro děti, mládež a dospělé.
5. Předmětem smlouvy je též užívání movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele, jehož samostatný seznam s uvedením pořizovacích cen tvoří přílohu č. I. Smluvní strany se dohodly, že movitý majetek bude předán fyzickou inventurou, která bude provedena ke dni účinnosti této smlouvy za účasti obou stran.

6. Pronajímatel se zavazuje kromě placení nájemného také k placení energií, pojistného, komunálního odpadu i mimořádných svozů, revizí a dalších služeb souvisejících s provozem pronajatých prostor. Jejich přehled je uveden v Příloze č. 2.

Čl. III.

Doba pronájmu

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu obou stran a nabývá účinnosti dnem předání fyzického předmětu nájmu, tj. dne: 1. 7. 2021 a je uzavřena na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a v rozporu s ústním dojednáním
 - b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo úhrady služeb, jejichž poskytování je spojeno s předmětem nájmu
 - c) nájemce z vlastní viny nezajistí sjednané úpravy nebo opravy na předmětu nájmu v dohodnutém termínu, rozsahu a kvalitě
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním nebo v důsledku jeho činnosti užívají předmět nájmu přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání dalšímu užívání nájmu
 - f) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (nevztahuje se na akce typu do 24 hod).
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) předmět nájmu se bez zavinění nájemce stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, stanovené touto smlouvou
4. Výpovědní lhůta u výpovědí podaných podle tohoto článku je tři měsíce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi.
5. Po ukončení nájmu předá nájemce pronajaté prostory včetně movitého vybavení pronajímateli v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, do tří dnů.

Čl. IV.

Náklady spojené s nájmem prostor

1. Výše nájemného je stanovena dohodou na 20.000,- Kč měsíčně. Dále budou pronajímateli fakturovány zálohy na energie a služby spojené s užíváním prostor v celkové výši 42.000 Kč měsíčně. Tyto zálohy budou vyúčtovány podle vyúčtování dodavatelů. Na nájemné a zálohy bude vystavena faktura se splatností vždy do 30. dne daného měsíce.
2. Správu a vlastnické vztahy k movitému majetku dohodly obě strany takto:
 - a) po dobu trvání nájmu nakládá nájemce s předmětným movitým majetkem s péčí řádného hospodáře, včetně jeho obnovy
 - b) po ukončení nájemní smlouvy, tj. po uplynutí doby nájmu, provedou obě strany k termínu ukončení smlouvy fyzickou inventuru. Současně uzavřou případnou dohodu o finančním vypořádání, souvisejícím s movitým majetkem (ztráta, poškození apod.).
3. Obě strany se dohodly, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vždy po oznámení indexu růstu cen za předchozí rok oficiálním statistickým orgánem. Úprava bude oznámena do 28. 2. roku a upravenou výši nájemného bude nájemce platit od každého 1. 4. roku.

Čl. V.

Podmínky smlouvy

1. Při provozu pronajatých prostor zodpovídá nájemce za skutečnost, že majetek bude využíván v souladu s platnou legislativou, že bude zajištěna požární hlídka a budou volné veškeré únikové východy.
2. Pronajímatel je oprávněn svými pracovníky, nebo pověřenými osobami, které se prokáží písemným zmocněním, provádět kontrolu i bez předchozího ohlášení.
3. Prostředky investované nájemcem do předmětu smlouvy se stávají majetkem vlastníka.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v pronajatých prostorách pouze po dohodě s nájemcem.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které nemůže zajistit sám nájemce a odpovídá za škodu, která by vznikla, kdyby tak neučinil.
6. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy a normy spojené s užíváním předmětu smlouvy a činností v nich provozovaných, zejména v oblasti požární ochrany (jedná se o objekt se zvýšeným požárním nebezpečím) ochrany zdraví a bezpečnosti práce, ekologické, hygienické apod. Současně je

povinen pronajímateli oznámit škodu, která vznikla v pronajatých prostorách, a to vloupáním, požárem, či jiným způsobem.

7. Nájemce na požádání umožní pronajímateli, nebo zmocněnému zástupci, prohlídku předmětu nájmu k uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání a ke kontrole ochrany pronajatého majetku.
8. Pronajímatel se zavazuje pojistit objekt proti živelným událostem. Jiný druh pojištění si nájemce sjednává svým jménem.
9. Nájemce se zavazuje, že umožní v průběhu školního roku v pondělí a úterý v čase 14 – 19 hodin tréninky zájmových útvarů DDM BETA na velkém sále ABC klubu.
10. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí denní provoz kavárny v pracovních dnech mimo a provoz při akcích DDM BETA Pardubice (dohodou) se sortimentem i pro děti a mládež v čase 15 – 19 hodin.
11. Nájemce se zavazuje umožnit v prostorách ABC klubu pořádání deseti akcí v daném školním roce pro účastníky vzdělávání DDM BETA.
12. Běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor zabezpečí nájemce na své náklady. Rovněž zajistí pravidelný a řádný úklid těchto prostor.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou takto výslovně označeny a na nichž se obě smluvní strany dohodnou.
2. V ostatních náležitostech se smlouva řídí obecně platnými právními předpisy.
3. Smluvní strany 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 za nápadně nevýhodných podmínek.

.....


V Pardubicích dne: 1.července 2021