

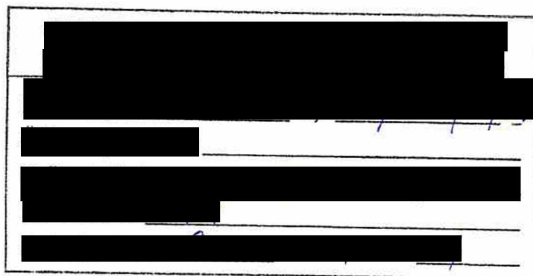
SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

mezi

Centrem kultury a vzdělávání Moravská Ostrava, příspěvková organizace
Sokolská tř. 175/26
702 00 Ostrava
zastoupena: PhDr. Pavlou Filákovou, DiS.
IČ: 68917066
DIČ: CZ68917066
(dále jen pronajímatel nebo též CKV MO)

a

Jakub Hecl
Varenská 2963/32
702 00 Ostrava
IČ: 07691424
(dále jen nájemce)



Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je provozovatelem Klubu Atlantik v nebytových prostorách jednotky č. 3058/901 budovy č. p. 3058 na ulici Čs. legií 7, 702 00 Ostrava a je oprávněn pronajímat tyto prostory včetně příslušenství. Součástí těchto svěřených nebytových prostor je část určená pro provozování živnostenského podnikání - hostinské činnosti (dále jen kavárna). K trvalému provozu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č. 847/2004.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nebytových prostor pro účel provozování hostinské činnosti v tomto rozsahu:

kavárna	77,93 m ² ,
WC, sprcha, šatna personálu	5,30 m ² ,
sklad	3,34 m ² ,
zádveří (1/2)	1,68 m ² ,
WC pro veřejnost (1/2)	5,81 m ² .

3. V předmětných prostorách se nachází movité věci - zařízení nebytových prostor, specifikované přílohou č. 1 této smlouvy, které jsou v majetku pronajímatele, a ten je přenechává nájemci do užívání spolu s předmětem nájmu.

4. Nájemce se zavazuje za nájem nebytových prostor, jejich zařízení a za poskytnuté služby v souvislosti s nájmem platit dohodnutou platbu, která se skládá z nájemného a úplat za služby.

Čl. II Podmínky nájmu

Pronajímatel poskytuje nájemci část nebytových prostor do nájmu za těchto podmínek:

1. Provozní doba kavárny je stanovena maximálně do 22.00 hod.
2. Provoz kavárny musí respektovat požadavky CKV MO a být v souladu s provozem klubu Atlantik, přičemž splněním takovýchto požadavků nesmí nájemci vzniknout nepřiměřeně zvýšené náklady, které by musel na splnění těchto požadavků přímo vynaložit.
3. Provoz kavárny bude plně zajištěn po celou dobu konání akcí CKV MO. Případné požadavky na změnu nebo úpravu pracovní doby předá pronajímatel nájemci nejpozději 7 dnů před požadovanou změnou.
4. Nájemce není oprávněn v prostorách pořádat kulturní, společenské a podobné akce, případné pořádání těchto akcí podléhá písemnému souhlasu pronajímatele.
5. Provoz kavárny může být pronajímatelem při konání specifických produkcí ve výjimečných případech omezen nebo zcela uzavřen. V takovém případě je pronajímatel je povinen sejt se v dostatečném časovém předstihu, nejméně však 7 dní předem a s nájemcem probrat podrobnosti omezení či uzavření. Počet takovýchto omezení/uzavření ze strany pronajímatele je dohodou smluvních stran stanoveno nejvýše na celkových 20 případech za kalendářní rok.
6. Pronajímatel je oprávněn v prostorách pořádat akce (např. výstavy, vernisáže, specifické významné akce, apod.) a nájemce je povinen uzpůsobit prostory a provoz stylu těchto pořadů dle požadavku pronajímatele. O těchto akcích bude nájemce informován na programových poradách (viz. bod 11). Nájemce není povinen požadavkům na uzpůsobení prostoru vyhovět, pakliže by si splnění požadavku vyžádalo nepřiměřeně zvýšené náklady.
7. Nájemce se zavazuje předložit nabídkový sortiment před jeho zavedením pronajímateli ke schválení.
8. V případě požadavku pronajímatele zajistí nájemce catering na základě předložené objednávky, která bude dodána nejméně 14 dní předem. Pokud nájemce nebude objednávku akceptovat, je pronajímatel oprávněn využít cateringových služeb třetí strany a nájemce je povinen tuto skutečnost akceptovat.
9. Nájemce se zavazuje nepřekročit při provozu kavárny povolenou hladinu hlučnosti a zajistit, pokud je to v jeho kompetenci a možnostech, aby provoz kavárny nenarušil probíhající akce v klubu.
10. V celém prostoru kavárny včetně vstupních prostor, vyjma prostor venkovní zahrádky, která není předmětem nájmu, platí zákaz kouření a používání elektronických cigaret včetně jejich alternativ.

11. Nájemce se zavazuje poskytovat všem zájemcům informace o pořadech Klubu Atlantik. Nájemce je povinen se jednou měsíčně zúčastnit programové porady, kde bude obeznámen s programem klubu na následující měsíc.

12. Pokud to může nájemce ovlivnit, zajistí doplňování zboží tak, aby nenarušovalo probíhající akce.

13. Nájemce nebude mít možnost přístupu a správy webu a sociálních sítí CKV MO.

14. Nájemce je povinen udržovat v dobrém stavu majetek, vybavení, rozvody a technická zařízení související s provozem kavárny. Běžné opravy a údržbu v předmětných prostorách provádí nájemce na své náklady. Za běžné se považují opravy a údržbářské práce dle nařízení vlády č. 308/2015 sb.

15. Nájemce je povinen zajistit po skončení otevírací doby přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor a majetku pronajímatele, za který plně zodpovídá. V případě jeho poškození, ztráty či zničení nájemce uhradí škodu až do výše ceny majetku. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli všechny škody na pronajatém majetku způsobené vlastním provozem, jeho činností nebo zanedbáním údržby, kterou je povinen zajišťovat podle bodu 14 tohoto článku. Pro tyto případy uzavře nájemce pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost za škodu s limitem plnění 5.000.000,- Kč. Za přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor se rozumí řádné uzamčení prostor a aktivování instalované elektronické ochrany (EZS) objektu, a v případě opuštění prostor na více než 24 hodin také uzavření hlavních ventilů vody.

16. Opravy, které má zajišťovat pronajímatel, může s jeho souhlasem provést nájemce. V takovém případě má právo na úhradu účelně vynaložených nákladů.

17. Pokud by na objektu vznikla změna v důsledku havarijní situace, kdy je potřeba provést neodkladně opravu, kterou má hradit pronajímatel a tuto opravu je nutno v zájmu bezpečnosti provést neodkladně, má nájemce povinnost provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu pronajímatele a o tomto je povinen informovat pronajímatele v co nejkratší době.

18. Nájemce není oprávněn provádět stavebně-technické ani jiné úpravy na přenechané části nebytových prostor a majetku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel udělí souhlas k zamýšleným stavebním či technickým úpravám je nájemce povinen postupovat při jejich realizaci podle příslušných právních předpisů a technických norem. V případě jejich porušení uhradí nájemce pronajímateli vzniklou škodu, včetně škody vzniklé případným zaplacením majetkových sankcí, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

19. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu a jeho příslušenství užívat výhradně v souladu se sjednaným účelem nájmu a neumožní užívat tento ani jakoukoliv jeho část jiné třetí osobě bez prokazatelného souhlasu pronajímatele.

20. Pronajímatel je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamu třetích osob, a to ve formě letáček u vchodu do kavárny a plakátů na vstupních dveřích. Jakoukoli jinou reklamu může pronajímatel do kavárny umístit jen s předchozím souhlasem nájemce.

21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, jakož i příslušným kontrolám a dozorujícím státním orgánům, prohlídku provozních prostor a provozního zařízení. Pronajímatel je v takovém případě povinen informovat nájemce o zamýšlené kontrole, a to minimálně jeden pracovní den předem. V opačném případě nemusí nájemce kontrolu ze strany pronajímatele strpět, s výjimkou kontrol dozorujících státních orgánů.

22. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách, včetně zajištění možnosti manipulace a užití prostředků pomoci či ochrany v případě potřeby.

23. Nájemce nesmí instalovat a umísťovat do prostor a na budovu jakékoliv propagační materiály bez souhlasu pronajímatele.

24. Nájemce není oprávněn instalovat a provozovat technická zařízení (např. záznamová zařízení, audio systémy, apod.) v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele.

25. Nájemce je povinen na své náklady zajistit úklid, hygienické potřeby a udržovat pořádek a čistotu v prostorách kavárny a v provozní dny kromě pondělí, středy a pátku také zajistit úklid sociálních zařízení (WC pro veřejnost).

26. Nájemce se zavazuje ve spolupráci s pronajímatelem odklízet sníh, posypávat náledí a udržovat pořádek před vstupem do objektu.

27. Nájemce bude využívat za úplaty sběrné nádoby na odpad pronajímatele umístěné v prostorách vyhrazených těmto účelům.

28. Nájemce nesmí umožnit provozování hazardních her, hracích výherních automatů a zařízení v pronajatých prostorách.

29. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k zamezení požívání omamných a psychotropních látek v pronajatých prostorách.

30. Nájemci je zakázáno umístění a zveřejnění jakýchkoliv propagačních materiálů, použití loga a slova „Atlantik“ bez předchozího projednání s pronajímatelem.

31. Pronajímatel je oprávněn dlouhodobě uzavřít pronajímané prostory pouze z mimořádných důvodů (např. po dobu odstranění havárií nebo závad většího rozsahu). Nájemci za dobu uzavření pronajatých prostor náleží sleva z nájemného, která bude vypočtena pronajímatelem jako alikvotní část z aktuálně platné měsíční výše nájemného v poměru ke kalendářním dnům příslušného měsíce.

Čl. III.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné

1.1. Nájemné za užívání nebytových prostor je stanoveno dohodou s přihlédnutím k účelu a podmínkám nájmu. Roční výše nájemného za užívání nebytových prostor činí ročně celkem 84.000,- Kč, měsíčně činí 7.000,- Kč Úplata za nájem nebytových prostor je v souladu se zákonem o DPH osvobozena od daně z přidané hodnoty.

1.2. Nájemné za užívání vnitřního vybavení nebytových prostor (viz Příloha č. 1 - Movitý majetek) se sjednává ve výši 7.200,- Kč ročně, měsíčně činí 600,- Kč. (včetně daně z přidané hodnoty ve výši 21 %).

1.3. Nájemné může být každoročně valorizováno, a to o částku představující úředně přiznanou míru inflace za předchozí rok, počínaje 1. říjnem běžného roku. Výše valorizace bude sdělena písemnou formou - dodatkem k této smlouvě. Podkladem pro výpočet valorizovaného nájemného jsou oficiální údaje Českého statistického úřadu, které se zavazují obě smluvní strany respektovat.

2. Služby Úplata za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

2.1. Úplata za:

- dodávku teplé užitkové vody činí měsíčně 700,- Kč,
- dodávku studené vody včetně stočného činí měsíčně 700,- Kč,
- vytápění činí měsíčně 1 300,- Kč.

Tato úplata dle ZDPH nepodléhá dani z přidané hodnoty. Na základě vyúčtování Společenstvím vlastníků jednotek dojde k vypořádání skutečné spotřeby u dodávky teplé užitkové vody a studené vody včetně stočného odpovídající 70 % celkové spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má nájemce touto smlouvou v nájmu, a v případě vytápění dle plochy prostor v nájmu.

2.2. Úplata za spotřebu elektrické energie činí měsíčně 4 000,- Kč bez DPH a podléhá 21 % sazbě DPH. Na základě daňových dokladů vystavených dodavatelem elektrické energie dojde k vypořádání skutečné spotřeby odpovídající 70 % celkové spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má nájemce touto smlouvou v nájmu.

3. Za nájemné a služby dle odst. 1 a 2 pronajímatel vystaví měsíčně daňové doklady, které je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů od data jejich vystavení na účet pronajímatele vedený u Komerční banky č. účtu ██████████ V případě, že nájem netrvá celý kalendářní měsíc, bude za nájemné a služby fakturována alikvotní část za dobu trvání nájmu v daném měsíci.

4. Úplata za odvoz odpadu je stanovena ve výši 70 % hodnoty poplatků za odvoz sběrných nádob a odstraňování odpadu vznikajícího u zařízení „Čs. legií 7", kterou uhradí nájemce čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 14-ti dnů od data jeho vystavení.

5. V případě prodlení s placením úhrad ve lhůtě splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Nájemce uhradí vratnou kauci ve výši tří měsíčních nájmu za prostory, tj. 21.000,- Kč, a to do 10. 1. 2022, na účet pronajímatele č. ██████████ V případě neuhrazení výše uvedené kauce má pronajímatel právo smlouvu vypovědět s okamžitou platností.

Po ukončení nájemního vztahu bude kauce nájemci vrácena nebo může být po ukončení nájemního vztahu použita pronajímatelem k úhradě případných závazků nájemce vůči pronajímateli nebo nákladů na úhradu škod způsobených nájemcem na majetku pronajímatele. O jejím vrácení bude sepsána dohoda. Smluvní strany se dohodly, že kauce nebude úročena a nájemci nebude vyplacen žádný úrok.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od 3. 1. 2022 na dobu neurčitou.

2. Nájemce i pronajímatel mají právo smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li však pronajímatel k výpovědi vážný důvod (nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného delším než 1 měsíc, užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, omezuje provoz klubu, překračuje provozní dobu kavárny, umožnil užívat pronajaté prostory nebo jejich část jiné osobě nebo jej neužívá řádně nebo neplní své povinnosti dle čl. II této smlouvy), může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, který nebrání jeho řádnému užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl před započítáním nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájmu dle odst. 1 tohoto čl. Smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak na náklady nájemce.

Čl. V.

Obchodní tajemství a zveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, splní pronajímatel.

3. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv s tím, že pronajímatel si vyhrazuje právo anonymizovat v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy vybrané údaje v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.

Čl. VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

3. Před podpisem této smlouvy nájemce společně s pronajímatelem provedli prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel předal nájemci všechny klíče od vchodů do kavárny a dalších místností v pronajatých prostorách, avšak ponechal si vždy jeden klíč od místnosti pro bezpečnostní a protipožární účely, kromě skladu. Tyto klíče bude přechovávat tak, aby nemohly být zneužity. V případě nebezpečí poškození majetku či ohrožení zdraví (požár apod.) za přítomnosti další osoby je pronajímatel oprávněn otevřít dveře od baru či skladu násilně a ihned o tomto vniknutí sepíše protokol (v případě, že nelze sehnat nájemce).

4. Obě smluvní strany shodně 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 a za nápadně nevýhodných podmínek.

5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Nájemce se zavazuje podepsat dodatky upravující zvýšení nájemného dle Čl. III, odstavec 1.3. této smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

centrum kultury a vzdělávání

Moravská Ostrava, příspěvková organizace

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu movitých věcí

Movité věci - zařízení nebytových prostor

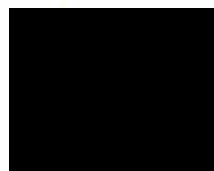
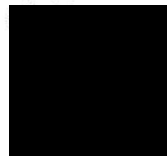
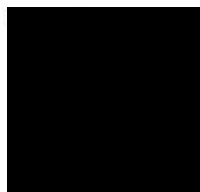
Inv.čís.	Název	ks	poznámka
393	barový pult	1	
DH0889	polokřeslo	1	
DH0890	polokřeslo	1	
DH0891	polokřeslo	1	
DH0892	polokřeslo	1	
DH0893	polokřeslo	1	
DH0894	polokřeslo	1	
DH0895	polokřeslo	1	
DH0896	polokřeslo	1	
DH0897	polokřeslo	1	
DH0898	polokřeslo	1	
DH0899	polokřeslo	1	
DH0900	polokřeslo	1	chybějící područky
DH0901	polokřeslo	1	
DH0902	polokřeslo	1	
DH0903	židle	1	
DH0904	židle	1	
DH0905	židle	1	
DH0906	židle	1	
DH0907	židle	1	
DH0908	židle	1	
DH0909	židle	1	
DH0910	židle	1	
DH0911	židle	1	
DH0912	židle	1	
DH0913	židle	1	
DH0914	židle	1	
DH0915	židle	1	
DH0916	židle	1	
DH0918	židle	1	
DH0924	podnož litinová stolní	1	
DH0925	podnož litinová stolní	1	
DH0926	podnož litinová stolní	1	
DH0927	podnož litinová stolní	1	
DH0928	podnož litinová stolní	1	
DH0929	podnož litinová stolní	1	
DH0930	podnož litinová stolní	1	
DH0931	podnož litinová stolní	1	
DH0932	podnož litinová stolní	1	
DH0933	podnož litinová stolní	1	
DH0934	podnož litinová stolní	1	
DH0935	podnož litinová stolní	1	
DH0936	podnož litinová stolní	1	
DH0937	podnož litinová stolní	1	
DH0938	podnož litinová stolní	1	
DH1862	deska stolová	1	
DH1863	deska stolová	1	

centrum kultury a vzdělávání

Moravská Ostrava, příspěvková organizace

Inv.čís.	Název	ks	poznámka
DH1864	deska stolová	1	
DH1865	deska stolová	1	
DH1866	deska stolová	1	
DH1867	deska stolová	1	
DH1868	deska stolová	1	
DH1869	deska stolová	1	
DH1870	deska stolová	1	
DH1871	deska stolová	1	
DH1872	deska stolová	1	
DH1873	deska stolová	1	
DH1874	deska stolová	1	
DH1875	deska stolová	1	
DH1876	deska stolová	1	
DH0969	věšáková stěna	1	
DH0970	věšáková stěna	1	
DH1687a	barová sestava (2 zásuvkové kontejnery)	1	
DH1881/2	deska stolová 650x962	1	
DH1908	skříňka IKEA 1	1	
DH1909	skříňka IKEA 2	1	
DH1910	skříňka IKEA 3	1	
DH1911	skříňka IKEA 4	1	
DH1912	skříňka IKEA 5	1	

V Ostravě dne: 22. 12. 2021



Y. Vondra

