

Smlouva
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Kultura Žďár, příspěvková organizace
Dolní 183, Žďár nad Sázavou 591 01

Zastoupená Ing. Marcelou Lorencovou, ředitelkou

IČ: 720 53 682

DIČ: CZ72053682

(dále jen nájemce)

a

KRYSTAL ZR s.r.o.

Polnička 303, Žďár nad Sázavou 591 02

IČ: 140 19 531

Zastoupená Bc. Erikem Štěpánem, [redacted]

Plátce DPH: **Je / Není**

(dále jen podnájemce)

Čl. 1

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je podnájem nebytových prostor Domu kultury ve Žďáře nad Sázavou, Dolní 183/30 za účelem provozování restauračního zařízení v prostorách a místnostech k tomu určených a s touto činností souvisejících. Dále pak zajištění cateringových služeb na hlavním sále Domu kultury a v prostorách s tím souvisejících. Příloha č. 1 – popis prostor, plocha viz nájemné.

Smluvní strany prohlašují, že pronajímané nebytové prostory byly prohlídkou shledány jako způsobilé ke smluvnímu využívání.

Čl. 2

Nájemné

Nájemné za využívání nebytových prostor je stanoveno dohodou takto:

Roční/měsíční:

Hlavní plocha (364 m², 1022,- Kč/m²) 372.008,- Kč/rok

Vedlejší plocha (366 m², 703,- Kč/m²) 257.298,- Kč/rok

Ostatní plocha (628 m², 227,- Kč/m²) 142.449,- Kč/rok

Celkem

771.755,- Kč/rok osvobozeno od DPH

V těchto částkách nejsou zahrnuty další náklady spojené s provozem, tj. elektrická energie, tepelná energie, vodné a stočné. Uvedené provozní náklady budou účtovány zálohově následovně.

Měsíční energie:

Elektrická energie 22.000,- Kč

Teplo, teplá voda 5.000,- Kč

Vodné, stočné 7.400,- Kč

Celkem

34.400,- Kč/měsíc včetně DPH

Smlouva:	14.12.2021
Příkazce operace:	Podpis: [redacted]
	Datum: 14.12.2021
Správce rozpočtu, hlavní účetní:	Podpis: [redacted]
	Datum: 14.12.2021

Roční podnájem bude každý kalendářní rok hrazeno na účet nájemce ve čtyřech splátkách, a to:

- 15. 2. za 1. kalendářní čtvrtletí
- 15. 5. za 2. kalendářní čtvrtletí
- 15. 8. za 3. kalendářní čtvrtletí
- 15. 11. za 4. kalendářní čtvrtletí

V případě, že bude podnájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního čtvrtletí, činí podnájem 1/90 dohodnuté čtvrtletní splátky za každý den trvání podnájmu a je splatná do 15. dne měsíce následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí.

Podnájem za 1. čtvrtletí 2022 je z důvodu předávání prostor, investic do potřebného inventáře a covidových omezení ponížen v plné výši za měsíc leden 2022 za prostory související s provozem vinárny (1. patro). Podnájem za leden 2022 za prostory související s provozem restaurace (přízemí) je stanoven na částku 10. 000,- Kč osvobozeno od DPH. Zálohy za energie budou placeny v plné výši.

Energie budou uhrazeny vždy měsíčně dopředu do 3. pracovního dne příslušného měsíce hotově v pokladně Domu kultury nebo na účet Komerční banky Žďár nad Sázavou, č.ú. [redacted] případná změna účtu bude včas sdělena samostatným dodatkem k této smlouvě.

Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné ve smyslu předchozího odstavce vždy prvním dnem měsíce, ke kterému se vztahuje. Při vystavení daňového dokladu je pronajímatel vázán ustanovením §12 zákona č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty. Při nedodržení data měsíčních úhrad bude účtováno 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce si vyhrazuje právo v závislosti na státem uznané inflaci navrhnout po uplynutí kalendářního roku, vždy do 31. ledna příštího roku, dodatek ke smlouvě, kterým bude dohodnuta nová výše nájemného se splatností od 1. února aktuálního roku. Nedojde-li k dohodě, tj. k uzavření dodatku do jednoho měsíce, má nájemce právo od této dohody odstoupit písemným oznámením podnájemci. Lhůta pro vyklizení prostor je v tomto případě 3. kalendářní měsíce.

Souhlas s elektronickým zasíláním faktur

Dovolujeme si vás požádat o udělení souhlasu se zasíláním daňových dokladů elektronickou cestou na Vámi určenou elektronickou adresu. Elektronicky zasláné faktury splňují veškeré náležitosti podle platných právních předpisů České republiky. Vyplněním a podepsáním tohoto dodatku vyjádříte souhlas se zasílání daň. dokladů elektronickou cestou. Zároveň již nebudete dostávat tištěné daň. doklady. V případě změny e-mailové adresy je nás třeba neprodleně informovat o této skutečnosti.

Čl. 3

Povinnosti smluvních stran

Nájemce podnájemci:

- Zajišťuje dodávku energií potřebných pro řádný provoz pronajatých prostor. Jedná se o teplo, vodu a teplou vodu a elektrickou energii (vyjma plynu)
- Nezodpovídá za škody vzniklé krádeží či vloupáním do pronajatých prostor
- Umožní využívání přístupových komunikací, cest a chodeb patřících k objektu DK za účelem příjezdu a přístupu do pronajatých prostor

Podnájemce je dle této smlouvy povinen:

- obdržel klíče od pronajatých prostor, oprávněné osoby k vyzvednutí klíčů: **Bc. Erik Štěpán, MSc.**
- užívat předmět podnájmu k účelu, ke kterému byl pronajat

- nepřenechat pronajaté prostory třetí osobě
- provádět řádný odvoz mimořádného odpadu na vlastní náklady
- neprovádět stavební úpravy pronajatých prostor bez předběžného písemného souhlasu, v případě stavebních či jiných úprav bude současně uveden požadavek na jejich ponechání nebo odstranění při skončení podnájmu
- veškeré závady hlásit provoznímu Domu kultury
- nerušit svým provozem aktivity provozované v ostatních prostorách budovy
- o pronajaté nebytové prostory včetně jejich součástí a příslušenství se podnájemce zavazuje pečovat s péčí řádného hospodáře, zejména je povinen provádět na své náklady jejich řádný úklid a obvyklou údržbu
- v dostatečném rozsahu pojistit veškeré movité vybavení, které bude mít v užívání od nájemce i vlastní věci, které používá k provozu předmětu podnájmu a toto pojištění na vyžádání nájemci doložit
- zajišťovat příslušné revize všech spotřebičů v předmětu pachtu
- dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární, ekologické a hygienické předpisy, jakož i ostatní obecně právní předpisy upravující činnosti související s účelem podnájmu. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou porušením těchto předpisů.
- Podnájemce převezme objednávky na cateringové služby spojené s akcemi Domu kultury, které byly přijaty do 31. 12. 2021
- Podnájemce převezme závazek viz Smlouva o podnájmu plochy pro reklamní účely číslo [REDACTED] to je 100 %-ní spolupráce s firmou Plzeňský Prazdroj a.s. do 30. 4. 2024

Čl. 4

Podnájem movitých věcí

Předmětem podnájmu jsou movité věci dle přílohy č. 2. Cena podnájmu těchto věcí je součástí podnájmu nebytových prostor.

Věci mohou být využívány jen za účelem provozování restauračního zařízení (hostinské činnosti). Nemohou být pronajímány a zapůjčovány. Doba podnájmu se sjednává na dobu do konce kalendářního roku, ve kterém končí odepisování každé věci nebo na dobu jejich skutečně dosažené životnosti. Po uplynutí této doby budou věci nájemci vráceny k likvidaci. Nájemce není povinen nahrazovat pronajaté věci u kterých byl podnájem ukončen.

Čl. 5

Smlouva o zajištění služeb v době konání akcí pořádaných nájemcem

Součástí pachtu nad rámec výše uvedeného je zajištění cateringových služeb na akcích pořádaných nájemcem nebo dalších subjektů, které na tyto akce uzavírají s nájemcem smlouvu, a to v následujících prostorách:

- DK velký sál
- DK bufet I. Patro
- DK bufet II. Patro

Jedná se zejména o plesy, konference, kulturní a taneční akce...Současně s tímto platí právo první volby podnájemce, to znamená, že pokud podnájemce nebude moci catering na sále DK zajistit, následně může být osloven jiný subjekt. **Pokud nájemce umožní catering jiné společnosti (pouze sál DK) „bez práva první volby“ bude podnájemci snížen podnájem za každou akci o 3 tis. Kč a dobropisován v měsíci následujícím po datu uskutečnění akce.**

Čl. 6
Společná ustanovení

Nájemce má právo vstupu do najatých prostor za přítomnosti podnájemce. V případě požáru, havárie, živelné pohromy a jiných mimořádných okolností, může nájemce učinit všechna potřebná opatření i bez přítomnosti odpovědného zástupce podnájemce k odstranění nebo ke snížení vznikajících škod. Ke vstupu budou použity klíče uložené a zapečetěné na vratnici Domu kultury a bude učiněn zápis o důvodu použití klíčů. O použití klíčů bude neprodleně vyrozuměn podnájemce a za tímto účelem budou příslušná telefonní čísla k dispozici na vratnici Domu kultury.

Nájemce umožní přístup veřejnosti do pronajatého prostoru v souladu s provozní dobou. Nájemce neodpovídá za škody způsobené na vnesených věcech podnájemce.

Po skončení nájmu je podnájemce povinen objekt vyklidit a předat nájemci v řádném stavu.

Čl. 7
Účinnost smlouvy

Nájemní poměr dle této smlouvy začíná dnem 1. 1. 2022. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2024. Podnájem založený touto smlouvou může zaniknout i dohodou obou smluvních stran.

Pokud není dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce i podnájemce zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, přičemž jedna náleží nájemci a druhá podnájemci.

Čl. 8
Zvláštní ujednání

V případě prodlení podnájemce s placením nájemného delším 10 dnů, užíváním prostoru v rozporu se sjednaným účelem přes upozornění nájemce, či jiné závažné porušení této smlouvy, má nájemce po předchozím písemném upozornění podnájemce právo výpovědi bez výpovědní doby. Platnost podnájemní smlouvy je ke dni doručení tohoto úkonu druhé straně. Pro nemožnost doručení právního jednání se sjednává náhradní uložení listiny na poště po dobu 5-ti dnů.

Po ukončení podnájemního vztahu podle tohoto článku je podnájemce povinen objekt ve lhůtě 7 dnů od skončení podnájem vyklidit, vyklizený prostor nájemci předat v řádném stavu a po ukončení podnájemního vztahu uhradit poměrnou část ceny podnájem za dobu vyklizení a protokolárního předání.

V případě požáru, havárie, živelné pohromy, neoprávněného vniknutí a jiných mimořádných okolností je podnájemce povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.

Smluvní strany berou na vědomí, že Kultura Žďár je příspěvkovou organizací, která má podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon o registru smluv), povinnost tuto smlouvu zveřejnit prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.

Smluvní strany se zavazují neposkytovat třetím osobám žádné informace o skutečnostech, které mají charakter důvěrných informací včetně osobních údajů, s nimiž se setkají v průběhu smluvní činnosti. Dále se zavazují nezpracovávat osobní údaje jinak než za účelem plnění smlouvy a v souladu s nařízením EU a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

Ve Žďáře nad Sázavou
Dne 15. 12. 2021

kultura
ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
Příspěvková organizace

Dolní 183/30, 591 01 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
IČ: 7205 3682; DIČ: C72053682; www.dkzdar.cz

.....
nájemce

Ve Žďáře nad Sázavou
Dne 15. 12. 2021

KRYSTAL ZR s.r.o.
Polnička 303, 591 02 Žďár nad Sáz.
Provoz: Dolní 183/30 (Dům kultury)
591 01 Žďár nad Sázavou ①
IČO: 14019531 Tel.: 702 093 827

.....
podnájemce