

Kulturní centrum Hlučín
příspěvková organizace
IČ: 69987050 DIČ: CZ69987050
Sídlo: Zámecká 286/4, 748 01 Hlučín
zastoupená Bc. Petrem Breitkopfem - ředitelem organizace
(dále i jen jako „pronajímatel“)

a

Filip Tomáščík,
se sídlem: Písečná 1337/19, 748 02 Hlučín
IČ: 05436869
(dále i jen jako „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

S M L O U V U

č. 01082016SRA

o nájmu nebytových prostor v souladu s ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „OZ“)

(dále i jen jako „tato smlouva“)

I.

Předmět nájmu

- 1.1. Město Hlučín je dle ustanovení zák. č. 172/1991 Sb., mj. vlastníkem budovy č. p. 286, stojící na pozemku parc. číslo 454 v k.ú. Hlučín. Budovu má ve své správě dle úplného znění zřizovací listiny, vydané v souladu s § 27 zák. č. 250/2000 Sb. a § 84 zák. č. 128/2000 Sb., příspěvková organizace Kulturní centrum Hlučín.
- 1.2. Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci část nebytového prostoru o výměře 97,60 m² nacházejícího se v I. NP, stavby umístěné na pozemku parc. číslo 454 v k.ú. Hlučín (dále i jen jako „nebytový prostor“). Tento nebytový prostor je vymezen v dokumentaci, která je přílohou č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nebytový prostor za účelem provozování kavárny. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze pro tento sjednaný účel.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nebytového prostoru. Běžnou údržbu bude nájemce zajišťovat sám na své náklady v případě, že náklad na jednu opravu nepřesáhne 1.000,- Kč. Potřebu jiných oprav se nájemce zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli a umožnit mu vstup do nebytového prostoru za účelem jejich provedení. Údržba podstaty nebytového prostoru bude zajišťována nájemcem po dohodě s pronajímatelem o způsobu financování.
- 3.2. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit charakter vnitřních prostor a měnit vnější vzhled budovy, ve které se nachází nebytový prostor, vyjma změny - úprav vnitřních prostor, která je znázorněna v příloze č. 2 této smlouvy a pronajímatel podpisem této smlouvy s touto změnou – úpravami souhlasí. Další případné úpravy, které nejsou vymezeny v příloze č. 2 musí být ze strany pronajímatele schváleny písemně.
- 3.3. Nájemce se zavazuje, že v případě investic do oprav a vybavení budovy, v níž se nachází předmětný nebytový prostor, budou tyto investice předem písemně schváleny pronajímatelem. Na základě těchto investic nemá nájemce nárok na slevu z nájmu nebo nemá nárok na to, aby se na těchto investicích i z části podílel pronajímatel.
- 3.4. Nájemce se dále zavazuje umožnit na požádání zástupcům pronajímatele vstup do nebytových prostor a prohlídku těchto prostor.
- 3.5. Nájemce je oprávněn nebytový prostor nebo jeho část, podnajmout jinému nájemci nebo poskytnout třetí osobě k užívání bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.6. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních a hygienických předpisů, za udržování čistoty a pořádku v nebytových prostorách a nese odpovědnost za škody, které vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a to i v důsledku činností nebo jednání jeho zaměstnanců a nese zodpovědnost i za škodu způsobenou v souvislosti s provozem v nebytovém prostoru.
- 3.7. Nájemce se rovněž zavazuje po celý kalendářní rok udržovat čistotu a pořádek na veřejném prostranství před vstupem do nebytového prostoru a zároveň se zavazuje zajišťovat jeho bezpečnost. Toto veřejné prostranství je vymezeno v dokumentaci, která je přílohou č. 3 této smlouvy.
- 3.8. Dále nájemce ručí za zabezpečování požární ochrany v pronajatých prostorách v rozsahu platných právních předpisů, především zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů.
- 3.9. Nájemce je povinen především:
 - a. zabezpečit vybavení nebytového prostoru prostředky požární ochrany v rozsahu a množství stanoveném ve stanovisku vydaném státním požárním dozorem, stavebním úřadem nebo posouzením požárního nebezpečí. Pokud takovéto stanovisko nebylo vydáno, pak musí být nebytový prostor vybaven hasicím přístrojem podle vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru.

- b. zabezpečit provádění kontrol hasicích přístrojů prostřednictvím oprávněných osob nejméně jednou ročně. O prováděných kontrolách musí být vedena prokazatelná dokumentace.
 - c. v nebytovém prostoru nesmí provádět činnosti, které nejsou předmětem nájemní smlouvy, především pak činnosti, jimi se mění charakter schválené činnosti. Všichni si musí počínat tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a při manipulaci s otevřeným ohněm.
 - d. nájemce je povinen každý požár okamžitě nahlásit na ohlašovnu požáru (tel. 150) a pronajímateli.
- 3.10. Nájemce je dále povinen umožnit kontrolu dodržování všech příslušných právních předpisů a podmínek této smlouvy zástupcům pronajímatele.
- 3.11. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a po ukončení nájemního vztahu je vrátit ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3.12. Zároveň se nájemce zavazuje plnit podmínky, které pro provoz jeho činnosti v nebytovém prostoru budou ze strany pronajímatele stanoveny Kulturním centrem Hlučín, zejména při pořádání akcí, které musí být koordinovány a organizovány po písemné dohodě s ředitelem Kulturního centra Hlučín.
- 3.13. Pronajímatel souhlasí ve smyslu ustanovení § 2305 občanského zákoníku s tím, aby nájemce opatřil nemovitou věc, ve které se nachází nebytový prostor informační tabulí, štítem, případně jiným podobným znamením, které bude informovat třetí osoby o existenci podnikání pronajímatele, případně osob podnikajících v nebytových prostorech.

IV.

Výše a splatnost nájemného

- 4.1. 50. schůze Rady města Hlučína, konaná dne 19. září 2016, usnesením č. 50/7b), rozhodla o uzavření smlouvy o nájmu části nebytových prostor, o výměře 97,60 m² nacházejících se v budově č. p. 286, která je součástí pozemku parcelní číslo 454 v k. ú. Hlučín.
- 4.2. Cena nájmu nebytového prostoru byla stanovena dohodou smluvních stran na částku celkem **7 500,- Kč/měsíc**. Nájemce se zavazuje zaplatit nájem pronajímateli na základě vystavené faktury a to se splatností 14 dnů.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit zálohy na služby v této výši:
- zálohy za odběr elektrické energie ve výši 2 000,- Kč/měsíc
 - zálohy na vodné, stočné ve výši 500,- Kč/měsíc

Zálohy na služby za měsíc celkem: 2 500,- Kč/měsíc
Celkem nájem + zálohy na služby: 10 000,- Kč

Nájemné včetně záloh na služby bude hrazeno v hotovosti nebo na účet Kulturního centra Hlučín, vedený u České spořitelny a. s., číslo účtu [REDACTED].

[REDACTED] Vyúčtování zálohy bude provedeno po obdržení faktur od jednotlivých dodavatelů Kulturního centra Hlučín, a to vždy nejméně jedenkrát ročně. Případný přeplatek na zálohách za služby je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 30 dnů od provedení vyúčtování, a to na bankovní účet nájemce [REDACTED].

- 4.5. Jestliže inflace či deflace v běžném roce přesáhne 0,5 %, upraví se nájemné na příští období v přímé úměře k ročnímu indexu inflace v ČR (dle údajů ČSÚ.). Případné zvýšení či snížení nájemného v jednom roce však nesmí překročit 10%. Tato úprava se provede poprvé k 1. lednu 2017.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn na základě vyúčtování za služby po dohodě změnit výši záloh stanovených v čl. IV. odst. 4.3. této smlouvy.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z peněžních částek zaplacených za služby, které může po vyúčtování těchto služeb nájemce požadovat po pronajímateli. Toto ujednání se nevztahuje na případné úroky z prodlení v případě, kdyby pronajímatel nedodržel lhůtu pro vrácení přeplatku na zálohách upravenou v čl. IV. odst. 4.4. smlouvy.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1. Nájemní vztah se uzavírá od 1. října 2016 na dobu neurčitou. Nájem lze ukončit výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce. Výpověď musí být podána vždy písemně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a bude se počítat od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi.
- 5.2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel tři vyhotovení.

VI.

Sankce a pokuty

- 6.1. Nezaplatí-li nájemce splátku nájemného nebo úhradu za služby do posledního dne daného měsíce, ve kterém je povinen splátku uhradit, bude toto nezaplacení nájemného chápáno jako porušení smluvní povinnosti. Nájemce je pak povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5% dlužné částky denně. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od doručení písemné výzvy k jejich úhradě pronajímatelem nájemci.
- 6.2. Neuhradí-li nájemce splátku nájemného nebo úhradu za služby zvýšenou o smluvní pokutu ani do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy měla být splátka uhrazena, vyhrazuje si nájemce právo smlouvu o nájmu nebytových prostor vypovědět výpovědí bez výpovědní doby.
- 6.3. V případě, že nájemce poruší povinnosti stanovené v čl. III. odst. 3.3. a 3.5. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Výpověď je doručena převzetím, nejpozději třetím dnem od zaslání této výpovědi.

- 6.4. V případě, že nájemce poruší povinnosti stanovené v čl. III. odst. 3.3. a 3.5. této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od doručení písemné výzvy k jejich úhradě pronajímatelem nájemci. V případě, že dojde k porušení výše uvedených ustanovení této smlouvy ze strany nájemce a pronajímatel na základě porušení těchto ustanovení vypoví tuto smlouvu, se smluvní strany dohodly, že pronajímateli náleží veškeré nájemy a zálohy na služby, které již nájemce uhradil.

VII. Změny

- 7.1. Nájemce se zavazuje veškeré změny, týkající se nájemce jako např. změnu sídla, oznámit písemně pronajímateli.
- 7.2. Účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že změny této smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemných dodatků, které musí být jako dodatky k této smlouvě označeny a podepsány oběma smluvními stranami.

VIII. Podpisy smluvních stran

- 8.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli před jejím podpisem, souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva je projevem jejich shodné, souhlasné vůle a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jiných nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smluvní strany výslovně vylučují možnost přijetí jakékoliv nabídky na uzavření této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 OZ.
- 9.2. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje jakékoliv předchozí ujednání smluvních stran.
- 9.3. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 1801 OZ dohodly na tom, že ustanovení § 1799 a § 1800 OZ se na právní vztahy založené touto smlouvou nepoužijí.
- 9.4. Podpisem této smlouvy na sebe nájemce ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 OZ bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 1 OZ. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že § 577 OZ se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
- 9.6. Vzájemná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí právním řádem České republiky. Nevyplývá-li z ustanovení této smlouvy něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní strany společně prohlašují, že touto smlouvou upravují komplexně a úplně svá vzájemná

práva a povinnosti. Pro výklad této smlouvy, resp. pro stanovení práv a povinností smluvních stran týkajících se této smlouvy proto smluvní strany vylučují použití (i) jakýchkoli dokumentů výslovně neuvedených v této smlouvě (včetně korespondence smluvních stran předcházející uzavření této smlouvy), (ii) oborových či jiných zvyklostí či (iii) případné předchozí praxe smluvních stran. Smluvní strany tuto smlouvu rovněž dříve neuzavřely v jiné než písemné formě, žádná ze stran proto není oprávněna její obsah písemně potvrdit ve smyslu a s účinky dle § 1757 OZ.

- 9.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
- 9.8. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 OZ dohodly, že v jejich vztazích týkajících se této smlouvy se nepřihlíží k obchodním zvyklostem, a to ani těm, které jsou zachovávány obecně, ani těm, které jsou zachovávány v rámci odvětví, jichž se týká tato smlouva.
- 9.9. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
- 9.10. Nevyplyvá-li z písemného ujednání stran této smlouvy výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnými formami jejich doručování podle této smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením.
- 9.11. Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle § 1728 odst. 2 OZ. Smluvní strany jsou dále povinny si navzájem neprodleně sdělovat, že při provozu svého podniku (obchodního závodu) udělily prokuru (včetně totožnosti zmocněného prokuristy).

X.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Touto doložkou se dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění potvrzuje, že záměr Města Hlučína pronajmout část nebytového prostoru o výměře 97,60 m² nacházejícího se v II. NP stavby č. p. 286, která je součástí pozemku parcelní číslo 454 v k. ú. Hlučín, byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu.

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Hlučína na své 50. schůzi, konané dne 19. září 2016, usnesení č. 50/7b).

Přílohy:

Příloha č. 1: Dokument vymezující předmětný nebytový prostor, včetně venkovní zahrádky

Příloha č. 2: Dokument vymezující úpravy nebytového prostoru – vnitřních prostor

Příloha č. 3: Dokument vymezující veřejné prostranství před předmětným nebytovým prostorem

V Hlučíně 1. 10. 2016

.....

.....