

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku níže podle § 2201, § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „zákon“) mezi smluvními stranami:

I. Město Hustopeče

se sídlem: Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

IČ: 00283193

DIČ: CZ00283193

zapsané v registru ekonomických subjektů u ČSÚ v Brně
jednající PaedDr. Hanou Potměšilovou, starostkou města
dále jako „pronajímatel“

a

II. Irena Vrbová

se sídlem: Nesvačilka 8, 664 54 Těšany

IČ: 04992873

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že výlučným je vlastníkem pozemku parc. č. 48 a na něm stojící budovy č. p. 42 v k. ú. Hustopeče u Brna – víceúčelového multifunkčního centra (dále jen „centrum“) na adrese Dukelské nám 42/15, Hustopeče.
- 1.2 Využití budovy uvedené v odst. 1.1:
Promítání filmů v digitalizovaném kině, předpoklad cca 4krát týdně
Divadelní představení, koncerty, přednášky, workshopy v hlavním divadelním sále
Malá scéna – umístěna naproti kavárny – menší koncerty a divadélka
Výstavy ve foyer budovy
Turistické informační centrum
- I. nadzemní podlaží – menší sál s kapacitou max. 85 lidí, k dispozici pro spolky, sdružení atd., v I. nadzemním podlaží se rovněž nachází kanceláře zaměstnanců organizační složky Marketing a kultura města Hustopeče
- 1.3 Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory v přízemí centra, konkrétně bar s uzamykatelným skladem, kuchyňkou, šatnou a samostatnou toaletou pro personál o rozměrech v m²:
- | | |
|---------------|-------------|
| bar | 20,9 |
| kuchyňka | 8,6 |
| sklad | 4,1 |
| WC | 3,2 |
| šatna | 3,6 |
| Celkem | 40,4 |

Součástí nájmu je i toto zařízení a vybavení:
Kuchyňská linka s dřezem a odkapávací plochou
Barový pult
Barové židle (6 ks)
Podstavná chladnička na nápoje 105 l (2 ks)
Myčka skla dvouplášťová
Výrobník ledu
Chladicí vitrína, šířka 1,3 m
Myčka na nádobí vestavná
Sklokeramická varná deska
Odsavač par
Monoklimatická chladnička 335 l
Kombinovaná lednička 175 l (2 ks)
Chladnička na nápoje

Dále bude nájemci poskytnut k užívání zařízený prostor kavárny se sedmi stolky a 28 židlemi.

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat za účelem hostinské činnosti – provozování kavárny s barem, včetně přípravy (např. pečení) prodávaného sortimentu výrobků. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně povoleny pronajímatelem.
- 2.2 Nájemce přizpůsobí sortiment a služby kavárny charakteru budovy a tomu, k čemu bude využívána – viz. čl. 1.2 této smlouvy.
- 2.3 Nájemce se tímto zavazuje, že předmět nájmu bude užívat k výkonu pouze sjednané činnosti, a to způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Smlouva o nájmu se uzavírá a nájem se sjednává ode dne 01.02.2022 na dobu určitou jednoho kalendářního roku s možností opce. Nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy vždy o 1 rok. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu nejpozději 1 měsíc před skončením nájmu. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce se doba trvání nájmu prodlužuje o další rok za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v této smlouvě. Toto ujednání potvrdí smluvní strany uzavřením dodatku k této smlouvě.
- 3.2 Smluvní strany si sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za doručení se považuje i den marného uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky u provozovatele poštovní licence.
- 3.3 Dohodou smluvních stran může být smlouva ukončena kdykoli.

- 3.4 Každá ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit při hrubém porušení podmínek smlouvy. U nájemce je takovým hrubým porušením prodlení s úhradou nájemného nebo úhrady za služby delší než 1 měsíc.
- 3.5 Po skončení doby nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a vyklizené předat včetně inventáře pronajímateli do tří dnů od skončení nájmu. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě pronajaté prostory nevyklidí, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel pronajaté prostory vyklidil na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí (který podepíše nezúčastněná osoba).

IV.

Nájemné a úhrada poskytované služby

- 4.1 Měsíční nájemné za nebytové prostory a movité věci se mezi smluvními stranami sjednává dohodou a činí **5.500,00 Kč** (slovy: pět tisíc pět set korun českých) a je splatné předem, vždy do 5. dne daného měsíce nájmu. První nájemné tak bude uhrazeno do 05.02.2022. Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele č. 19-1382158309/0800 u České spořitelny a.s., v.s. 5040231002.
- 4.2 Uchazeč uhradí ve stejné lhůtě jako první splátku nájemného (to je do 05.02.2022) pronajímateli kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (to je částku 16.500,00 Kč) jako záruku za inventář, nacházející se v pronajatých prostorách, a to na stejný účet i v.s., uvedený v čl. 4.1. Do pěti dnů po skončení nájmu bude nájemci vrácena celá kauce v případě, že pronajatý inventář bude vrácen kompletní a nepoškozený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě poškození nebo ztráty inventáře bude škoda uhrazena z kauce a zbytek kauce bude vrácen nájemci. V případě, že ztráta nebo poškození inventáře přesáhne výši složené kauce, je povinen nájemce škodu nad rámec složené kauce pronajímateli uhradit do pěti dnů od skončení nájmu.
- 4.3 Kromě nájemného je povinen nájemce hradit ve stejných termínech jako nájemné **zálohu** na úhradu služeb a energií, to je za elektřinu, teplo a vodu ve výši **7.000,00 Kč + DPH** měsíčně na účet pronajímatele č. 19-1382158309/0800 u České spořitelny a.s., v.s. 5040233002 na částku 1 000,- Kč měsíčně jako paušální částku na úhradu topení a vody a v.s. 5040232002 jako záloha 6.000,00 Kč na elektrickou energii.
- 4.4 Po skončení zúčtovacího období provede pronajímatel vyúčtování záloh na elektrickou energii (bude odečteno na základě měření na podružném elektroměru) a případně výši záloh na další období upraví podle skutečného stavu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen zajistit provoz kavárny s barem nejméně po dobu kulturních a společenských akcí, konaných v centru, včetně nejméně 1 hodiny před konáním akce a 1 hodiny po jejím skončení. Seznam těchto akcí obdrží nájemce od pověřeného zaměstnance z organizační složky Marketing a kultura města Hustopeče vždy

- s měsíčním předstihem před konáním akce. Pokud bude návštěvnost akce menší než 40 % celkové kapacity sálu, je možno skončit provoz kavárny s barem po 20:00 hod.
- 5.2 Nájemce po podpisu této smlouvy přebírá odpovědnost za pronajaté prostory a inventář. Platí zákaz kouření uvnitř celého prostoru. Nedodržení tohoto zákazu je hrubým porušením smlouvy ze strany nájemce.
- 5.3 Nájemce je povinen zajistit požadavky požární bezpečnosti plynoucí z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární ochraně v platném znění. Při předání předmětu nájmu bude nájemce ze strany pověřené osoby pronajímatele seznámen zejména s únikovými východy, místem umístění věcných prostředků požární ochrany a s dalšími instalovanými požárně bezpečnostními zařízeními. Současně bude pro případ havárie seznámen s umístěním uzávěrů vody, elektro apod. a s tím, že pro případ úrazu je povinen si zajistit prostředky k poskytnutí první pomoci nebo, že v případě úrazu může využít prostředky první pomoci, které jsou součástí předávacího protokolu. Je zakázáno používat spotřebiče bez platné revize.
- 5.4 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory dalším osobám.
- 5.5 Nájemce není oprávněn manipulovat s el. instalací, světelnou technikou a vybavením v pronajatých prostorách.
- 5.6 Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v důsledku nevhodného chování v pronajatých prostorách uvedených v čl. 1.3 této smlouvy nebo užíváním věcí v rozporu s platnými předpisy.
- 5.7 Nájemce je oprávněn instalovat výzdobu či jiné drobné úpravy v pronajatých prostorách pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem.
- 5.8 Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu jakékoliv stavební ani jiné úpravy, ani přemísťovat pronajatý inventář mimo pronajaté prostory.
- 5.9 Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor. Úklid společných prostor, které bude společně s pronájemem baru užívat, zajistí pronajímatel v době konání akcí v kině, a to 1x denně v dopoledních hodinách.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje:
- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu,
 - udržovat jej po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání,
 - odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté,

co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájmu.

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,

- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.

6.2 Pronajímatel (nebo jím pověřené osoby) je oprávněn vstupovat do předmětného prostoru nájmu kdykoliv za účelem hájení vlastnických práv, zejména např. při haváriích nebo požáru. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám písemně zmocněným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

6.3 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci krátkodobé stání ve dvoře centra nebo před ním, za účelem vyložení a naložení zboží.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou podle svého stavebnětechnického určení vhodné pro účel nájmu dle ustanovení čl. 2.1 a odpovídají bezpečnostním a požárním předpisům.

7.2 Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.

7.3 Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy.

7.4 Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou smluvních stran, formou písemných dodatků ke smlouvě.

7.5 Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro nájemce i pronajímatele.

7.6 V souladu s § 4 odst. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech stran.

V Hustopečích dne 17.01.2022

V Hustopečích dne 19.01.2022



.....
pronajímatel



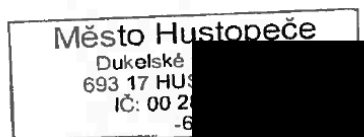
.....
nájemce

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hustopeče veškeré zákonem, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

V Hustopečích dne 17.01.2022



PaedDr. Hana Potměšilová
starostka