

Smlouva č. 1/2023

uzavřená mezi smluvními stranami:

Dům kultury v Kroměříži, příspěvková organizace,
Tovačovského 2828, 767 01 Kroměříž,
IČO 70962642, DIČ CZ70962642,
zastoupená ředitelem Mgr. Pavlem SEDLÁČKEM, dále jen „*pronajímatel*“

a

RK Scéna s.r.o.
Kojetínská 3881/84, 767 01 Kroměříž
Zastoupená: jednatelem Robertem MAŇASEM, dále je „*nájemce*“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků vlastníkem nemovitostí č.p. 2828 na pozemku čp. 793 – Dům kultury v Kroměříži na Tovačovské ulici, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, pro obec Kroměříž.

2. Pronajímatel přenechá nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory sloužící k podnikání a to: bowling, barové bufety, kancelář a přípravné prostory včetně instalované technologie a příslušenství.
Uvedené prostory jsou zkolaudovány a lze je užívat ke smluvenému účelu užívání.

3. Předmětem nájmu je dále i vnitřní vybavení a zařízení nebytových prostor, které je ve vlastnictví pronajímatele. Toto vybavení a zařízení zůstane ve vlastnictví pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu.
Ostatní mobiliář nutný pro provozování bowlingu, barových bufetů (nádobí, sklo, příbory, apod), jakož i ty části vnitřního vybavení a zařízení, které jsou se souhlasem pronajímatele v nebytových prostorách umístěny anebo jsou pro řádný provoz a užívání nebytových prostor nezbytné, si zajišťuje nájemce na vlastní náklady, pokud se strany nedohodnou jinak.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou a to **od 1.1. 2023 do 31. 12. 2023**, dle Směrnice č. 2/2021 Města Kroměříž, s účinností od 1.1.2022.
Na základě oboustranného souhlasu může být každoročně prodloužená o další rok, vždy do 31.12. roku, pro který má platnost.

II. Platební podmínky

1. Pronájem těchto prostor:

- <u>Bowling</u>	= 10.000,00 Kč/měsíc
- <u>Barové bufety</u>	= 8.000,00 Kč/měsíc
- <u>Kancelář a přípravné prostory</u>	= 2.000,00 Kč/měsíc

Částky jsou bez DPH, tato daň bude přičtena v závěrečném vyúčtování. Tato cena je stanovena na rok 2023.

Pronajímatel je oprávněn uplatnit meziroční nárůst indexu spotřebitelských cen na základě vyhlášení ČSÚ. O toto navýšení bude cena upravena v následujících letech, po oznámení inflace (bude vždy upřesněno v lednu nového roku).

Cena pronájmu za prostory a dohodnuté služby bude sjednávána dohodou obou smluvních stran v jeho platném a úplném znění dle aktuálního systému a platných podmínek nájmu prostor a poskytování služeb. Toto sjednání bude provedeno vždy písemně a na přesně stanovené období.

Celkové vyúčtování nájmu nájemci pronajímatelem bude provedeno vždy za aktuální měsíc, a to do 10 dní po skončení tohoto měsíce. Přičemž tato částka bude uhrazena do 14. dní po obdržení daňového dokladu.

Nájemce částku uhradí na účet pronajímatele [REDACTED]

V případě, že nebudou uvedené okolnosti s platbami plněny dle ujednání, tato nájemní smlouva zaniká a pozbývá účinnosti. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

2. Vedle nájemného dle bodu 1. tohoto článku se nájemce zavazuje hradit cenu za poskytované dodávky energií, vody a tepla dle jednotlivých měřidel spotřeby

nainstalovaných nájemcem. Toto se platí ve čtvrtletních splátkách na základě vystavené faktury Domem kultury vždy po obdržení vyúčtování Domu kultury.

Vyúčtování musí být odsouhlaseno oběma stranami.

Dále se nájemce zavazuje uhradit faktury dle skutečných nákladů (revize hasicích přístrojů, EPS, EZS).

III.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému ve smlouvě.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
3. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami, včetně malování prostor. Veškeré práce budou odsouhlaseny pronajímatelem.
4. Změny v nebytových prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv venkovní reklamy či informačního zařízení.
5. Nájemce je povinen odhlučnit pronajaté prostory bowlingového centra tak, aby nerušily nebo neohrožily výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory. Pokud přesto dojde k rušení užívacích a nájemních práv v objektu, může na základě této smlouvy pronajímatel v době plánovaných kulturních akcí požadovat po provozovateli omezení provozování bowlingu tak, aby kulturní akce nebyla rušena, to vše bez náhrady.
6. Nájemce si zabezpečí dostatečné příruční osvětlení pro případ výpadku elektrické energie.
7. Nájemce si zřizuje a hradí na svůj náklad dostatečný počet nádob na likvidaci odpadu v souvislosti s provozem, dále pak pojištění zařízení a inventáře včetně vneseného zařízení, deratizaci.

8. Nájemce odpovídá za poučení svých pracovníků k výkonu pohostinské činnosti, dodržování podmínek hygienické, požární ochrany a bezpečnosti při práci.
9. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Pronajímatel objedná opravu uvedených zařízení do 12 hodin po nahlášení nájemcem v pracovní dny. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize výrobních el. zařízení, náradí a el. spotřebičů, které jsou předmětem vybavení nebytových prostor. Tuto povinnost má nájemce.
10. Nájemce zajistí úklid venkovních ploch (chodníků) přilehlých k bowlingu
11. Nájemce zajistí provoz bufetů včetně provozní doby při akcích pořádaných v prostorách Domu kultury, obsluhu u stolů, dle pokynů vedoucího provozu Domu kultury, popřípadě upřesněním pořadatelem akce. Přístup k bufetům umožní vedoucí provozu Domu kultury maximálně 4 hodiny dopředu. Případné znečištění nad míru obvyklou odstraní nedostatek nájemce po posouzení nájemcem a pronajímatelem.
12. Nájemce při provozu bufetů zajistí včas dodání prostření a úklid vlastních bílých, čistých plátěných ubrusů a dalšího potřebného vybavení (sklo, nádobí apod. – ne umělohmotné) v odpovídající kvalitě, společenské úrovni a počtu.
13. Nájemce zajistí úklid prostor bufetů a ostatních pronajatých prostor.
14. Nájemce zajistí odpovídající počet pracovníků každodenní obsluhy pro stravování a občerstvení včetně zajištění akcí Domu kultury či jiných pořadatelů, včetně případně požadované obsluhy pořadatelů (plesy, konference, společenské akce, besedy, apod).
15. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené provozem nebo cizí osobou.
16. Přehled o akcích Domu kultury a požadavcích pořadatelů obdrží nájemce písemně od obchodního pracovníka Domu kultury s minimálně týdenním předstihem.
17. V případě akcí konaných souběžně v dalších prostorách Domu kultury poskytne pronajímatel nájemci potřebnou nutnou dobu na úklid, maximálně do tří hodin.
18. V případě akcí pro cizí krátkodobé uživatele projedná organizačně technické zabezpečení vlastního provozu bufetů pořadatel akce s nájemcem samostatně.
19. V případě neplnění úklidu a dalších povinností vyplývajících z této

smlouvy, zajistí toto pronajímatel a nájemci budou přefakturovány skutečné náklady.

20. Pronajímatel souhlasí a povoluje parkovací místo v zastřešené garáži a na příjezdové komunikaci v zadním taktu v počtu 2 místa k zázemí a skladovacím prostorům restaurace pro zaměstnance a zásobování.
21. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody, vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemcem v něm umístěného.
22. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.
23. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Skončení nájmu

1. Nájem prostor sloužících k podnikání bude ukončen po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, tj. dne 31.12.2023.
2. Dále nájem končí dohodou obou stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.
3. V případě neplnění podmínek této smlouvy může být smlouva vypovězena kteroukoliv ze zúčastněných stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce, kdy byla výpověď druhému účastníkovi doručena. Smlouvu lze zrušit i dohodou zúčastněných stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu jednostranně kdykoliv v jejím průběhu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena.

V.

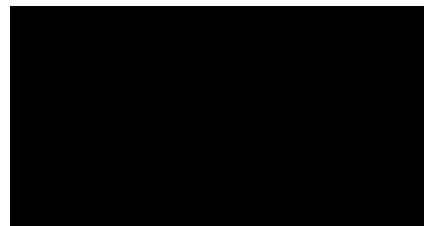
Závěrečné ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a z účinnosti dnem uvedeným v čl. II, tedy 1. ledna 2023.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednaná, mohou být provedeny pouze písemně, a to dodatkem k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Smlouva se podepisuje ve 3 stejnopisech s rozdělením: 1x nájemce a 2x pronajímatel.
5. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor jsou přílohy, které budou předány v měsíci lednu 2023.

V Kroměříži dne: 14. prosince 2022



.....
Podpis pronajímatele
Mgr. Pavel SEDLÁČEK



Podpis nájemce
Robert MAŇAS