

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Kulturní centrum Golf Semily, p.o.

se sídlem: Vejvarovo nábřeží 199, 513 13 Semily
zastoupené: Ing. Lubomírem Bartošem, ředitelem
IČ: 00371394, DIČ: CZ00371394

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

osoby podnikající ve sdružení

paní **Hedvika Zonygová**, Bozkov 169, 512 13 Bozkov

r.č. [REDAKCE], IČ: 01002121

doručovací adresa: [REDAKCE]

paní **Lenka Tomíčková**, Paseky nad Jizerou 98, 512 47 Paseky nad Jizerou

r.č. [REDAKCE], IČ: 68501897

jako **nájemce**

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu **o pronájmu nebytových prostor v objektu kina č.p. 49, ul. Tyršova, Semily**

čl. I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel má na základě zřizovací listiny svěřen do správy mimo jiné dům čp. **49** na pozemku parc. č. 793 a 794, což je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily pro katastrální území a obec Semily, část obce Semily.

čl. II.

Předmět nájmu

- 1) Předmětem pronájmu dle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v přízemí domu čp. **49** označené v Příloze č. 1 (dále jen „kavárna“):
Prostory výlučně určené pro kavárnu 1.201, 1.211, 1.211a, 1.212, 1.213, 1.214, 1.215,
1.216
Prostory určené ke společnému užívání s kinem: 1.101, 1.202, 1.203, 1.205, 1.206, 1.207,
1.208, 1.209, 1.210
- 2) Předmětem pronájmu je dále vnitřní vybavení kavárny, jež je uvedeno v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 3) Předmětem pronájmu je také venkovní vitrína o rozměru 1100 x 1600 mm, jež je umístěna na p.p.č. 806/1 v kat. úz. a obci Semily.

čl. III.

Stav nebytových prostor a vybavení

- 1) Nájemce prohlašuje, že je mu znám skutečný stav pronajímaných nebytových prostor, vnitřního vybavení i venkovní vitríny, jež jsou předmětem této smlouvy a bez dalších připomínek je do nájmu přijímá.

- 2) Nebytové prostory (viz. odst. 1) jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro účel nájmu podle ustanovení čl. II odst. 1 této smlouvy a toto užívání bude odpovídat charakteru nebytových prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3) Nebytové prostory a vnitřní vybavení přebírá nájemce do užívání na základě předávacího protokolu, který bude účastníky podepsán v okamžiku převzetí. Předání a převzetí nebytových prostor a vnitřního vybavení proběhne od 2.1.2013 do 5.1.2013.
- 4) Pronajímatel předá nájemci zároveň s předmětem nájmu i kopie příslušných revizních zpráv.
- 5) Další provozní zařízení a vybavení si zajistí nájemce dle svého uvážení na vlastní náklady.
- 6) Případné stavební úpravy lze provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

čl. IV.

Nájemné a zálohy na služby

- 1) Měsíční nájemné za předmět nájmu (nebytové prostory, vnitřní vybavení, vitrína) činí na základě vzájemné dohody 5.300,- Kč, tedy 63.600,-Kč za rok.
- 2) Měsíční zálohy na služby (elektrina, vodné a stočné, teplo) činí 15.000,- Kč
- 3) Nájemné včetně záloh na služby bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet zřízení u KB Semily, č. ú.: 21332581/0100.
- 4) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného bude od r. 2014 upravována v pravidelných ročních intervalech o oficiálně uznaný index vývoje inflace dle Českého statistického úřadu. Nájemce se zavazuje platit pronajímatelem takto upravené nájemné počínaje lednem každého roku.
- 5) V případě prodlení s platbou nájemného a záloh na služby se stanovuje smluvní úrok 0,5% za každý započatý den prodlení z dlužné částky.

čl. V.

Úhrada nákladů spojených s provozem pronajatých prostor

- 1) Nájemce uhradí náklady spojené s provozem pronajatých prostor (elektrinu, spotřebu plynu k vytápění, vodné a stočné) na základě ročního zúčtování záloh dle čl. IV a čl. VI. Na své náklady zajišťuje likvidaci odpadů a příslušné revize a kontroly jím výlučně užívaných zařízení a instalací, provádí drobnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
- 2) Nájemce je povinen řádně pečovat o pronajaté vybavení a zařízení kavárny, udržovat je v čistotě a zařízení obsluhovat podle příslušného návodu. Dále je nájemce povinen pronajatý majetek chránit před poškozením, odcizením, zneužitím nebo neoprávněnými zásahy.
- 3) Nájemce je povinen udržovat veškerá zařízení předaná pronajímatelem do užívání v provozu schopném stavu a hradit veškeré náklady spojené s běžným provozem. Pokud dojde k závadě zaviněné špatným, neodborným nebo nedovoleným zacházením, uhradí nájemce veškeré náklady spojené s opravou.
- 4) V případě celkového opotřebení nebo ztráty funkčnosti pronajatého zařízení vzhledem k jeho stáří (životnosti) není pronajímatel povinen pořizovat a pronajímat nová zařízení. Tato skutečnost bude vždy řešena dohodou obou stran, jejíž součástí může být změna výše nájmu. O takovéto změně předmětu nájmu bude vždy vyhotoven písemný dodatek.

čl. VI.

Uspořádání a úprava některých dalších záležitostí

A. Spotřeba elektrické energie

1. Vyúčtování platby za spotřebu elektrické energie v nebytových prostorách výlučně určených pro kavárnu bude vycházet z odpočtu spotřeby na instalovaném podružném měřidle na přívodu pro kavárnu v platných cenách. Tato částka bude snížena o 30 % ze spotřebované

elektrické energie pro větrání společných WC, která bude odečtena z podružného měřiče pro vzduchotechniku kavárny.

2. Podíl nájemce na částce fakturované pronajímateli za spotřebu elektrické energie ve společně užívaných prostorách a na společně užívaných zařízeních, jejichž užívání nepodléhá zvláštní dohodě bude na základě vzájemné dohody činit 50 %. Měřidla budou nájemci přístupná.

B. Vodné a stočné

1. Vyúčtování platby za spotřebu vody (vodné a stočné) v nebytových prostorách výlučně určených pro kavárnu bude vycházet z odpočtu spotřeby na instalovaných podružných měřidlech na přívodu v platných cenách za vodné a stočné.
2. Podíl nájemce na částce fakturované pronajímateli za spotřebu vody (vodné a stočné) ve společně užívaných prostorách (WC, úklidová komora, myčka brýlí) bude vycházet z odpočtu spotřeby na instalovaném podružném měřidle na přívodu v platných cenách a bude na základě vzájemné dohody činit 60 %. Měřidla budou nájemci přístupná.
3. Podíl nájemce na částce fakturované pronajímateli za srážkovou vodu činí 10 %.

C. Vytápění pronajatých prostor

Nebytové prostory jsou vytápěny centrální kotelnou; podíl nájemce na částce fakturované pronajímateli za spotřebu plynu na vytápění a ohřev teplé vody, bude stanoven na základě odečtů spotřeby tepla v GJ na měřících tepla.

D. Úklid společně užívaných prostor

Soustavný úklid prostor určených ke společnému užívání (uvedené v čl.II odst. 1) a běžnou údržbu zajistí nájemce. Vybavení záchodů mýdlem, toaletním papírem a další hygienické a úklidové prostředky zajistí pronajímatel.

E. Poplatek

Pronajímatel sleduje ceny energií a zajišťuje tak nákup energií od cenově výhodných dodavatelů. Za rozúčtování veškerých nákladů na energie, vodné a stočné uhradí nájemce pronajímateli paušální poplatek 1.000,- Kč za každý kalendářní rok, který je splatný vždy do 31. 1. následujícího roku.

čl. VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu majetku, který je předmětem nájmu, a to kdykoliv po předchozí domluvě s nájemcem tak, aby nebyla narušena podnikatelská činnost nájemce.
- 2) Nájemce není oprávněn podnajímat či přenechat k užívání předmět nájmu nebo jeho část další osobě.
- 3) Nájemce je povinen dodržovat příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy.
- 4) Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu minimálně od 9.⁰⁰ do 21.⁰⁰ hod. V případě výjimečného představení např. přímé přenosy oper, divadel či jiných akcí, bude po předchozí dohodě, minimálně 3 dny předem, provozní doba prodloužena.
- 5) V pronajatých a společně užívaných prostorách není nájemci dovoleno umístit výherní, hrací ani zábavné automaty a jiná podobná zařízení.
- 6) Případné umístění informačních, reklamních, nabídkových tabulí a poutačů mimo pronajaté prostory podléhá vždy předchozímu souhlasu pronajímatele.
- 7) Běžné provozní problémy vzniklé prolínáním provozu kina a kavárny budou řešit vedoucí obou provozů pouze v pracovní době, nejlépe formou domluveného osobního setkání. Naléhavé záležitosti, které ohrožují možnost provozu, budou řešeny telefonicky kdykoliv, ať už s vedoucím kina nebo ředitelem KC Golf.

- 8) Nájemce se zavazuje provozovat kavárnu jako nekuřácký prostor.
- 9) Technické závady v záruční době - reklamace je možné v případě nejvyšší naléhavosti řešit přímo s vedoucím odboru rozvoje a správy majetku Ing. Bělonohým, ovšem vždy s vědomím KC Golf.
- 10) Nájemce je oprávněn pořádat v pronajatých prostorách své kulturní pořady pouze po předchozím projednání a odsouhlasení pronajímatelem. V těchto případech je nutné uvědomit vedoucího kina nejpozději do 10. dne v měsíci předcházejícím měsíci konání. Termín je třeba i v případě ústní dohody definitivně potvrdit e-mailem. V případě, že je nevyhnutelná kolize s představením kina (charakter představení kavárny nedovoluje změnit termín na základě programu kina), smí nájemce kavárnu pro diváky kina uzavřít, musí na tuto skutečnost ale upozornit formou písemného oznámení v prostorách kina tak, aby bylo viditelné, avšak nevratně nenarušilo žádné prostory ani vybavení kina. Po skončení platnosti oznámení musí prostory uvést do původního stavu.
- 11) V případě, kdy pronajímatel chystá představení, které začíná v době, kdy má kavárna zavřeno, musí provozovatel kavárny umožnit přístup k pokladně kina. V takovém případě budou dohodnuty individuální podmínky formou osobní schůzky
- 12) V případě, kdy pronajímatel chystá zvláštní akci, požádá nájemce kavárny o zajištění zvláštní gastronomické nabídky. Nájemce kavárny má právo bez jakýchkoliv postihů tuto nabídku odmítnout. V případě, že ji přijme, předloží pronajímateli cenovou rozvahu této služby, ať už bude plátcem pronajímatel sám, nebo jeho zákazníci. V případě nesouhlasu s cenovou rozvahou má právo službu odmítnout. Pronajímatel smí v případě odmítnutí konkrétní spolupráce z důvodů výše popsaných, připravit občerstvení pro svoje diváky v rozsahu, jaký uváží, přičemž nesmí nájemce omezit v jeho činnosti. Pronajímatel smí k tomuto opatření přistoupit pouze jednorázově, opatření nesmí mít trvalý charakter. Pronajímatel nebude ve společných prostorách nabízet sortiment, který je součástí sortimentu kavárny.
- 13) Pronajímatel je oprávněn po předchozím projednání povolit záměr případného nájemce kina připravit pro své hosty občerstvení mimo kavárnu.
- 14) V době provozu kina a v naléhavých případech zajistí úklid chodby zaměstnanci pronajímatele.
- 15) Pronajímatel postoupí nájemci k vyřízení jakékoliv připomínky klientů na provoz kavárny, ať už budou zprostředkovány pronajímateli v jakékoliv formě (mail, telefon, sociální síť, osobní stížnost). V případě písemné formy stížnosti nebo formy, která je písemné stížnosti podobná (mail, sociální síť), tuto stížnost nájemce vyřídí v zákonné lhůtě a kopii odpovědi předá tomu, na jehož adresu byla původní stížnost adresovaná a kdo mu ji předal k vyřízení.
- 16) Zástupci všech provozů využívající objekt Jitřenka se sejdou pravidelně jednou za měsíc, aby společně zhodnotili předchozí měsíc a připomněli problémy, které nebyly řešeny nebo byly řešeny chybně a společně navrhnou jejich zlepšení. Vzájemně se budou informovat o zvláštních akcích.
- 17) Osoby uvedené na straně nájemce odpovídají za svoje závazky dle této smlouvy společně a nerozdílně.

čl. VIII.

Účel nájmu

V pronajatých prostorách bude nájemce provozovat obchodní činnost – kavárna.

čl. IX.

Doba a ukončení nájmu

- 1) Smlouva se uzavírá s účinností od okamžiku podepsání protokolu o převzetí předmětu nájmu dle čl. III odst. 3 této smlouvy, a to na dobu n e u r č i t o u.
- 2) Smlouva může být kdykoli v době trvání nájmu vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:
 - a) pokud nájemce nezaplatí nájemné zálohy na služby v termínu určeném touto smlouvou

b) pokud dojde k jinému hrubému porušení této smlouvy (např. přenechání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele dalšímu, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu atd.)

V těchto výše uvedených případech činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

- 3) Smlouva může být kdykoli v době trvání nájmu vypovězena pronajímatelem nebo nájemcem bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci nebo pronajímateli.
- 4) Smlouvu lze taktéž ukončit na základě vzájemné písemné dohody smluvních stran.
- 5) Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu včetně revizních zpráv ve stavu odpovídajícím době užívání. Nadměrné opotřebení, chybějící inventář resp. jeho poškození hradí nájemce, vyjma zániku věci dle čl. V odst. 4.

čl. X.

Závěrečné ustanovení

- 1) Na právní vztahy neupravené touto smlouvou se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- 2) Případné změny nebo doplnění této smlouvy lze sjednat pouze prostřednictvím číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu a jednou pro Město Semily.

Schvalovací doložka:

Smlouva je uzavírána v souladu se zřizovací listinou pronajímatele a k jejímu uzavření vyslovila souhlas Rada města Semily usnesením č. 121001/RM/429 ze dne 1. 10. 2012.

Přílohy:

Příloha č. 1 – vymezení nebytových prostor

Příloha č. 2 – vybavení nebytových prostor

V Semilech, dne

Pronajímatel

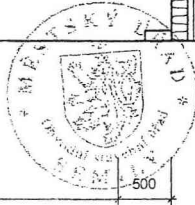
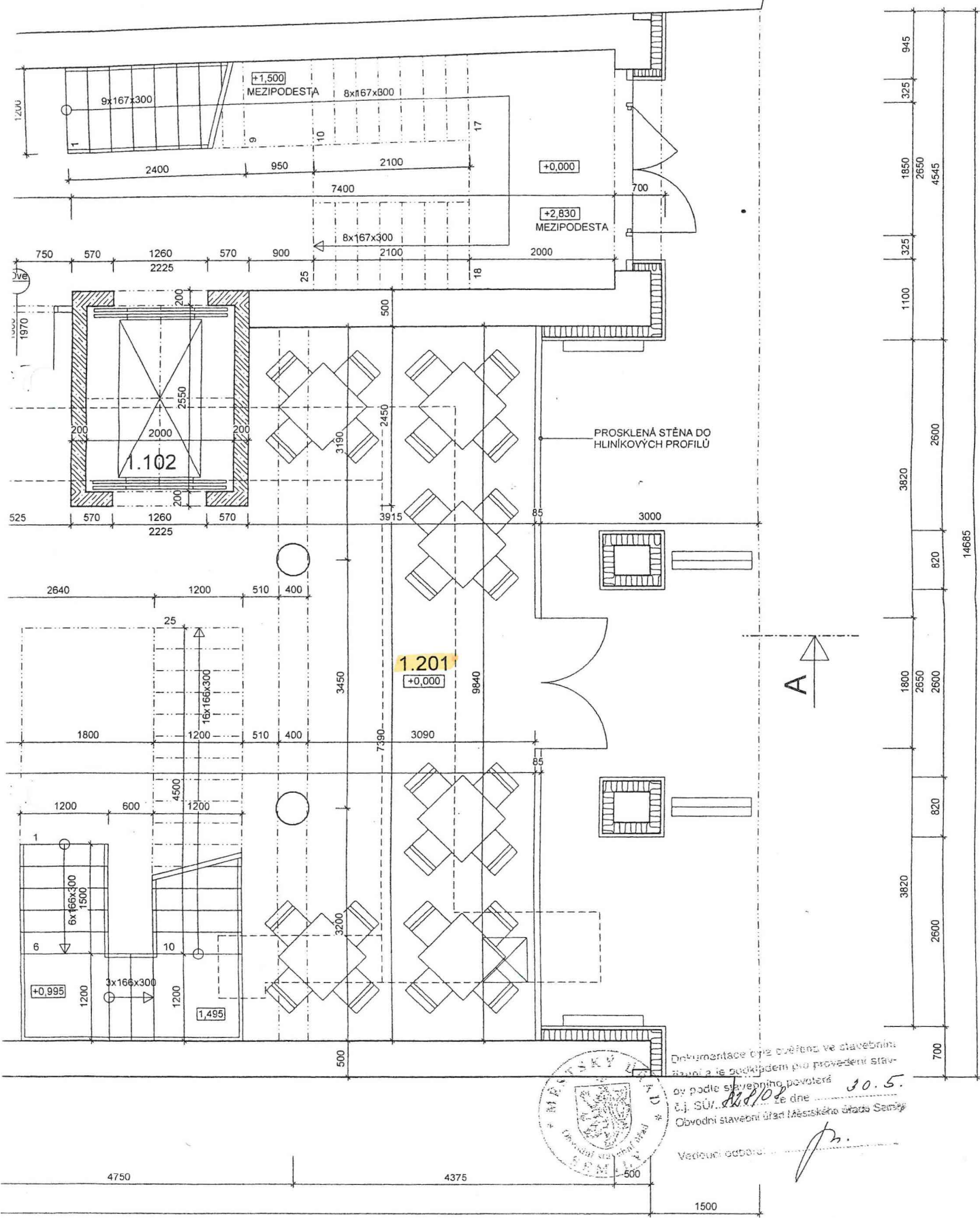
Nájemce

Ing. Lubomír Bartoš
ředitel KC Golf

Hedvika Zonygová

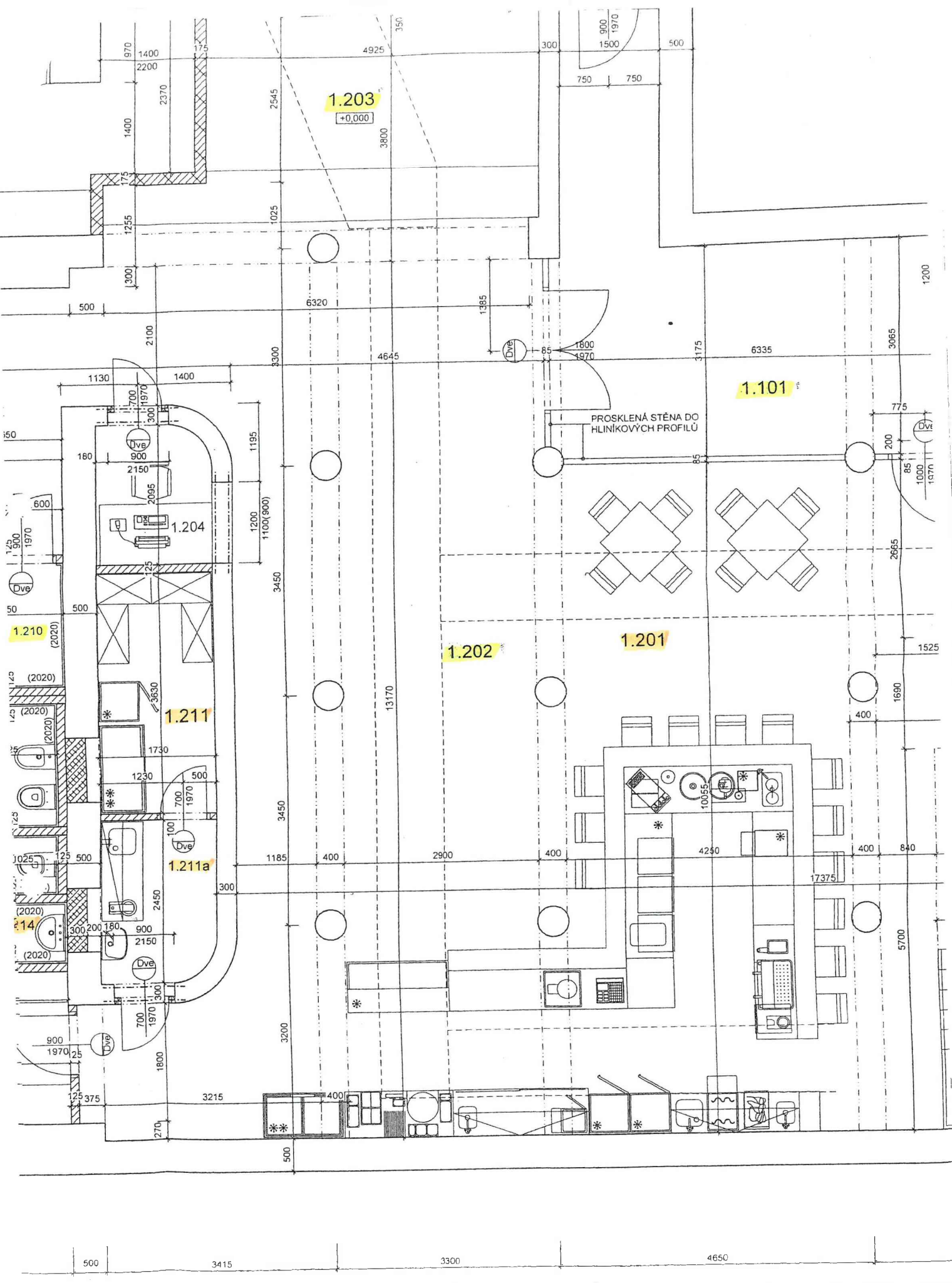
Lenka Tomíčková

PŘÍLOHA č. 1		
Seznam místností užívaných výlučně kavárnou		
místnost	číslo	plocha
kavárna	1.201	119,49
sklad	1.211	6,28
přípravna	1.211a	4,13
sklad obalů	1.212	7,30
šatna	1.213	2,41
WC	1.214	2,77
umývárna	1.215	2,63
úklidová místnost	1.216	3,48
		148,49
Seznam společně užívaných místností		
vstupní hala	1.101	49,60
foyer	1.202	76,00
šatna	1.203	15,56
chodba	1.205	19,30
WC muži předsíň	1.206	4,26
WC muži	1.207	10,57
WC ženy předsíň	1.208	4,68
WC ženy	1.209	8,23
WC imobilní	1.210	3,09
		191,29



Dokumentace byla ověřena ve stavebním
 úřadu le poskytnutím pro provedení stav-
 by podle stavebního povolení
 č.j. SÚ. 111/2018 ze dne 30.5.
 Obvodní stavební úřad Městského úřadu Semyč
 Vedoucí odboru: *[Signature]*

±0,000 = 318,40 m n. m.



Příloha č. 2

Protokol o předání zařízení kavárny

Předávající: Kulturní centrum Golf Semily, zastoupené ing. Lubomírem Bartošem

Přebírající: Hedvika Zonygová a Lenka Tomíčková

Předávající předává dnešního dne níže uvedený inventář přejímajícímu, a ten jej přebírá do svého užívání.

druh maj.	IČ nové	Název	stav k 31.12.2012	Umístění	Poznámka
s	2011	kávovar profesionální	63 700,80	kavárna	
s	2012	stůl chlazený pro nápoje	106 680,00	kavárna	rozměr 275x70
s	2013	vitřina cukrářská	128 775,60	kavárna	
s	2014	konvektomat	80 662,80	přípravna	
s	3-437	stůl výdejní 274x70	36 835,20	kavárna	výčep (délka asi 2740)
		stůl výdejní 170x70		kavárna	pro výrobek ledu
		stůl výdejní 180x70		kavárna	pod kávovar
		stůl 190x60		kavárna	myčka + dvoudřez
		stůl 190x70		kavárna	mikrovlná tr. + dřez
		stůl 160x70		kavárna	výkroj pro palačinky
		stůl 120x60		kavárna	pod Pop-corn
		stůl 135x60		kavárna	pod PC
		stůl rohový 75x70		kavárna	
		stůl délka 150, dřez		přípravna	
s	3-438	sokl výdejního stolu IČ.3-437	3 312,00	kavárna	
s	3-439	výrobek ledu	23 988,00	kavárna	
s	3-441	myčka skla	39 468,00	kavárna	
s	3-442	skříň chladicí - prosklená	23 184,00	kavárna	
s	3-443	skříň chladicí - prosklená	23 184,00	kavárna	
s	3-447	mraznička pultová	12 897,60	kavárna	
s	3-248	trouba mikrovlná	4 522,80	kavárna	
s	3-440	výrobek popcornu - výměna	17 940,00	kavárna	Fun Pop 2408EX - nový
s	3-445	mixer	7 080,00	přípravna	(5L-K,ELEKTRON.,CHROM)
s	3-446	police nástěnná	3 099,60	přípravna	
s	3-444	pult mrazicí	28 798,80	sklad kavárna	
s	3-448	skříň chladicí	20 664,00	sklad kavárna	
s	3-449	regál skladový zkladní	4 410,00	sklad kavárna	
s	3-450	regál skladový zkladní	4 410,00	sklad kavárna	
s	3-451	regál skladový zkladní	4 410,00	sklad kavárna	
s	3-452	regál skladový zkladní	4 410,00	sklad kavárna	

	ruční myčka		kavárna	(TWIN GO T)
	palačinkovač Krampouz		kavárna	CEBIA4AKO
	kávomlýnek		kavárna	
	výrobek wafli		kavárna	(CREPES/WAFLE)
	úpravna vody 3x		kavárna	
	police nástěnná		kavárna	
	kavárenský stůl - 8 ks		kavárna	
	kavárenská židle - 32 ks		kavárna	
	kav. židle barová - 13 ks		kavárna	

Nutné opravit:

- 1) zámek u dveří na WC
- 2) chybí zásobník na mýdlo
- 3) opravit 5 ks barových židlí

V Semilech 4.1.2013

předávající:



přebírající:



TY
IČO: 68... 140

TY
IČO: 0... 33443