

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Kulturní centrum Golf Semily, příspěvková organizace

se sídlem: Vejvarovo nábřeží 199, 513 01 Semily

IČO: 00371394, DIČ: CZ00371394

číslo účtu: 0021332581/0100

zastoupené: Ing. Martinem Brádle, DiS., ředitelem organizace

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

ROKASTAR s.r.o.,

se sídlem:

Třída Hrdinů 580/21, 795 01 Rýmařov

IČO:

05378362,

číslo účtu:

zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, sp. zn.C 67321,

zastoupený: Marianem Danielem, jednatelem

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu

o nájmu prostor sloužících podnikání 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 pozemcích parc. č. 793 a 794, které jsou ve vlastnictví zřizovatele pronajímatele – města Semily - 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. V domě čp. 49 je vedle provozu uvedeného v odst. 2 pronajímatelem provozováno kino Jitřenka a příspěvkovou organizací Městská knihovna Semily, příspěvková organizace, IČO 00656100, veřejná knihovna.
- 2) Tato smlouva se uzavírá za účelem provozu nebytových prostor tvořících kavárnu v přízemí domu čp. 49 uvedeného v odst. 1. Nájemce výslovně prohlašuje, že je držitelem veřejnoprávních oprávnění k provozování prostor k danému účelu.

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 „předmět nájmu“):
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) Součástí předmětu nájmu je i zařízení a vybavení (movité věci) uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy. V případě celkového opotřebení nebo ztráty funkčnosti zařízení a vybavení (např. i při nehospodárnosti opravy) nemá pronajímatel povinnost poskytnout nájemci náhradní zařízení a vybavení.

- 3) Součástí předmětu nájmu je i 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 předmětu nájmu, včetně všech jeho součástí a příslušenství, a bez dalších připomínek jej do nájmu přijímá.
- 2) Nebytové prostory tvořící předmět nájmu jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro užívání k účelu uvedenému v čl. I odst. 2 této smlouvy a toto užívání bude odpovídat charakteru nebytových prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3) Předmět nájmu přebírá nájemce do užívání na základě předávacího protokolu, který bude oprávněnými zástupci smluvních stran podepsán v okamžiku převzetí. Předání a převzetí předmětu nájmu proběhne v době od 18.05.2017 do 25.05.2017.
- 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. Náklady spojené s běžnou údržbou a opravami zařízení a vybavení uvedeného v čl. II odst. 2 této smlouvy nese nájemce.
- 6) Případné stavební úpravy lze provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

čl. IV.

Nájemné a zálohy na služby

- 1) Měsíční nájemné za předmět nájmu činí na základě vzájemné dohody 10.000 Kč, tedy 120.000 Kč za rok.
- 2) V případě celkového opotřebení nebo ztráty funkčnosti zařízení a vybavení (např. i při nevhodnosti opravy) uvedeného v čl. II odst. 2 této smlouvy nemá pronajímatel povinnost poskytnout nájemci náhradní zařízení a vybavení, ani nemá nájemce nárok na odpovídající snížení nájemného.
- 3) Měsíční zálohy na služby (elektrina, vodné a stočné, teplo) činí 17.000 Kč
- 4) Nájemné včetně záloh na služby bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet zřízený u KB Semily, č. ú.: 21332581/0100.
- 5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného bude od r. 2018 upravována v pravidelných ročních intervalech o oficiálně uznávaný index vývoje inflace dle Českého statistického úřadu. Nájemce se zavazuje platit pronajímatelem takto upravené nájemné počínaje lednem každého roku.
- 6) V případě prodlení s platbou nájemného a záloh na služby se stanovuje smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Úrok z prodlení bude vypočten pro každý den prodlení a bude splatný v následující den, přičemž v případě jeho včasného neuhrazení bude připočten k dlužné jistině nájemného za každý den prodlení, tzn. i takto přirostlá a nesplacená částka úroku z prodlení bude podléhat výše uvedenému úroku z prodlení. Úhrada úroku z prodlení se nedotýká práva pronajímatele vůči nájemci na úplnou náhradu škody.

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 této smlouvy. Na své náklady nájemce zajišťuje likvidaci odpadů a příslušné revize a kontroly jím výlučně užívaných zařízení a instalací, provádí drobnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.

- 2) Pronajímatel je povinen písemně vyúčtovat služby uvedené v odst. 1 výše a čl. VI této smlouvy nájemci. V případě přeplatku na úhradě za služby je povinen pronajímatel uhradit tento přeplatek nájemci do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy. V případně nedoplatku na úhradě za služby je povinen nájemce uhradit tento nedoplatek pronajímateli do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

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 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

Běžnou údržbu společných prostor (uvedené v čl. II., odst. I), vybavení sociálního zařízení mýdlem, toaletním papírem a další hygienické a úklidové prostředky zajistí pronajímatel. Nájemce zajistí výkon práce, tedy úklid dotyčných prostor.

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 podnajmout či přenechat k užívání předmět nájmu nebo jeho část další osobě.

- 3) Nájemce je povinen dodržovat příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy. Nájemce učiní veškerá možná opatření a zajistí, aby žádná část předmětu nájmu nebyla poškozena ani znečištěna a aby byla všechna plynová, elektrická, hydraulická a jiná mechanická zařízení a (případně) vybavení, jež tvoří součást nebo příslušenství předmětu nájmu, pravidelně udržována a v případě potřeby pak způsobilými autorizovanými pracovníky opravována a vyměňována tak, aby byla neustále udržována plně funkční.
- 4) Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v pracovní dny minimálně od 9.⁰⁰ do 20.⁰⁰ h a o víkendech minimálně v délce trvání 11 hodin – nepřetržitě. Začátek provozní doby o víkendu volí nájemce. Informace o provozní době je nájemce povinen zveřejnit v provozovně.
- 5) Pronajímatel je oprávněn z důvodu konání mimořádné akce v prostorách kina a knihovny (např. promítání opery, Fokus Fest) stanovit jednostranným oznámením nájemci provozní dobu delší, a to až do 24.⁰⁰ h – písemné oznámení doručí pronajímatel nájemci minimálně 1 měsíc před konáním akce; svého práva je oprávněn pronajímatel využít maximálně dvanáctkrát ročně.
- 6) V pronajatých a společně užívaných prostorách není nájemci dovoleno umístit výherní, hrací ani zábavné automaty a jiná podobná zařízení.
- 7) Nájemce může dům čp. 49 opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními s označením provozovny nájemce. Pronajímatel může souhlas odmítnout v případě, že bude navrženým řešením narušena estetická či architektonická hodnota budovy, nebo má-li pro to jiný vážný důvod.
- 8) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu v/na předmětu nájmu bezodkladně, nejpozději však do deseti pracovních dnů po výskytu nebo zjištění závad, a to vždy alespoň ve stejné nebo lepší kvalitě materiálu a provedení, než je obvyklé v předmětu nájmu. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považuje zejména:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,
 - g) prohlídky a čištění předmětů uvedených pod písm. f), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 9) Opravy, které přesahují běžnou údržbu a drobné opravy, zajišťuje, pokud není v konkrétním případě dohodnuto jinak, pronajímatel. Nájemce je povinen vždy do 15. října příslušného kalendářního roku sdělit pronajímateli potřebu oprav pro následující kalendářní rok s výjimkou oprav, které nesnesou odkladu a o nichž bude nájemce pronajímatele informovat bez zbytečného odkladu.
- 10) Všechna zhodnocení, která nájemce na předmětu nájmu uskuteční, přecházejí na pronajímatele s výjimkou zhodnocení, které je možné odstranit, aniž by na předmětu nájmu vznikla škoda. Vzhledem k ustanovení předchozí věty a vzhledem k tomu, že zhodnocení budou provedena výhradně na žádost a v zájmu nájemce, nemá nájemce proti pronajímateli právo na náhradu za zhodnocení, na náhradu škody, případně na vydání bezdůvodného obohacení, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 11) Nájemce se zavazuje provozovat kavárnu jako nekuřácký prostor.

- 12) Pokud se nájemce rozhodne pořádat kulturní pořady, musí tak činit v součinnosti s pronajímatelem. Pořádání kulturních akcí nesmí vést ke vzniku konkurence vůči pronajímateli. Obě smluvní strany proto budou vzájemně konzultovat pořádání koncertů či jiných veřejných vystoupení v kavárně tak, aby se jejich činnost vzájemně doplňovala.
- 13) Pronajímatel je oprávněn po předchozím projednání povolit záměr případného nájemce kina připravit pro své hosty občerstvení mimo kavárnu.
- 14) Nájemce je povinen nahradit škodu a nemajetkovou újmu třetím osobám v případě, že vznikne v souvislosti s jeho podnikatelskou nebo jinou činností v prostorách tvořících předmět nájmu.

čl. VIII.

Doba a ukončení nájmu

- 1) Tato smlouva je platná podpisem smluvních stran a účinná od 18.05.2017.
- 2) Smlouva se uzavírá na dobu n e u r č i t o u.
- 3) Smlouva může být kdykoli v době trvání nájmu vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:
 - a) pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo 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 k užívání třetí osobě, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu, umístění výherní či jiných zábavních zařízení atd.)V případě výpovědi ze shora uvedených důvodů činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
- 4) Smlouva může být kdykoli v době trvání nájmu vypovězena pronajímatelem nebo nájemcem bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců, jež počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci nebo pronajímateli.
- 5) Smluvní strany sjednávají, že proti výpovědi nájmu nelze podat námitky dle § 2314 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6) Smlouvu lze taktéž ukončit na základě vzájemné písemné dohody smluvních stran.
- 7) Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu včetně revizních zpráv ve stavu odpovídajícím době užívání.

čl. IX.

Smluvní pokuty

- 1) V případě, že nájemce poruší povinnost dodržet minimální provozní dobu kavárny stanovenou v čl. VII. odst. 4 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená.
- 2) V případě, že nájemce poruší povinnost dodržet prodlouženou provozní dobu kavárny stanovenou pronajímatelem podle čl. VII. odst. 5 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená.
- 3) V případě, že nájemce poruší povinnost provozovat kavárnu jako nekuřáckou nebo umožní klientům či zaměstnancům nájemce v prostorech kavárny kouřit stanovenou v čl. VII. odst. 9 této smlouvy je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená.
- 4) Ke smluvním pokutám definovaným v čl. IX. , bodě 1-3 může pronajímatel přistoupit právě tehdy, kdy se nejedná o jednotlivý případ, ale o opakované porušování povinnosti a prokáže-li, že na skutečnost porušování již dříve písemně upozornil.
- 5) Smluvní pokuta je splatná do 14 dní od doručení výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení.

čl. X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Na právní vztahy neupravené touto smlouvou se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2) Je-li nájemce dle této smlouvy nebo v souvislosti s porušením smluvních povinností z ní vyplývajících povinen k náhradě škody pronajímateli, je povinen nahradit pronajímateli škodu v penězích.
- 3) Případné změny nebo doplnění této smlouvy lze sjednat pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 4) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu a jednou pro město Semily.
- 5) Tato smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření zveřejní pronajímatel. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Schvalovací doložka:

Smlouva je uzavírána v souladu se zřizovací listinou pronajímatele a k jejímu uzavření vyslovila souhlas Rada města Semily usnesením č. 170424/RM/187A ze dne 24.04.2017.

Přílohy:

Příloha č. 1 – vymezení nebytových prostor

Příloha č. 2 – vybavení nebytových prostor

V Semilech, dne 04.05.2017

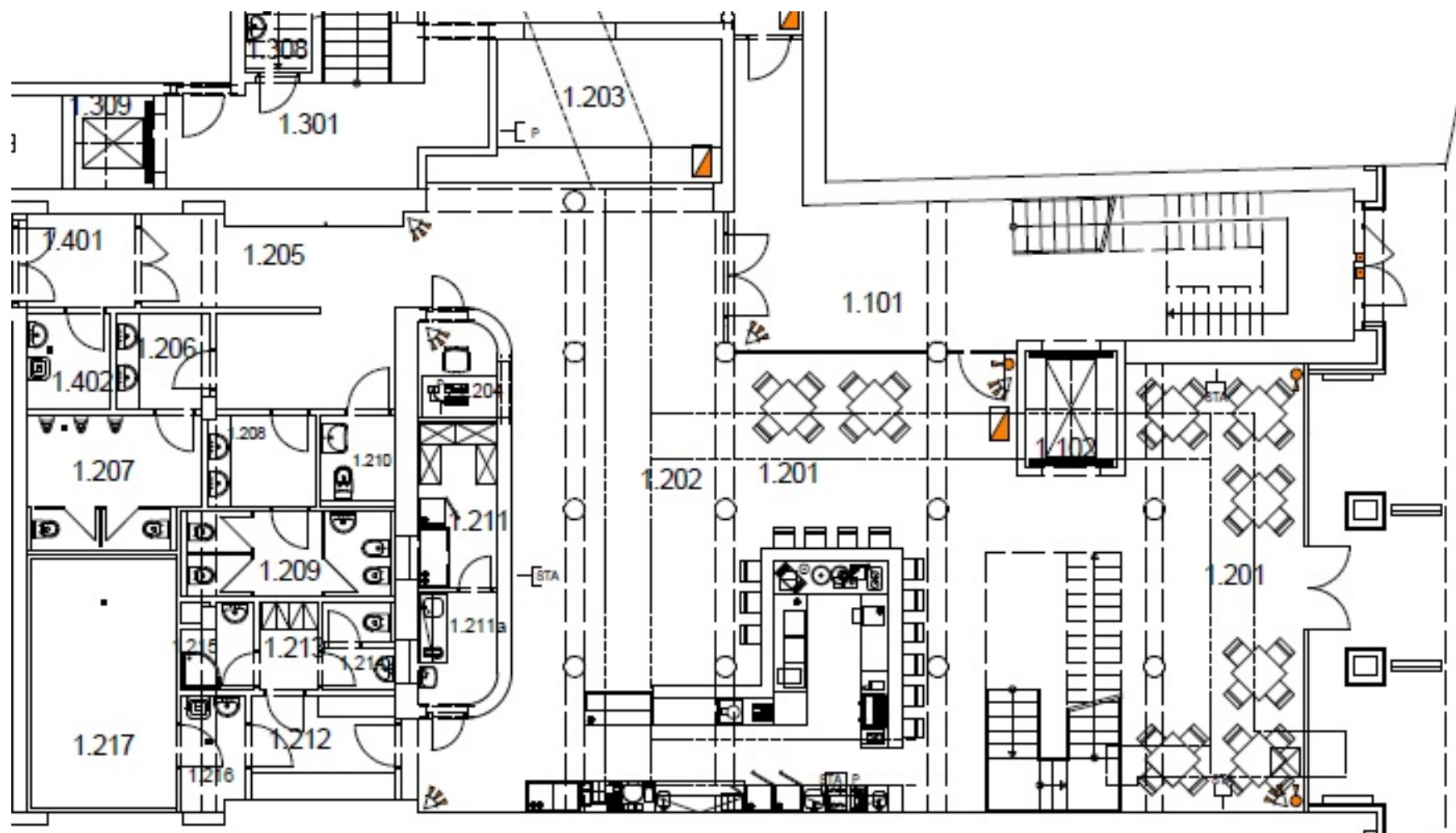
Pronajímatel

Nájemce

.....
Ing. Martin Brádle, DiS.
ředitel KC Golf

.....
Marian Daniel
jednatel

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



Příloha č. 2

Zařízení a vybavení kavárny

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 výrobník 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	výrobník 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	výrobník 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	
		výrobník waflí		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	