

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva číslo 08/2023

uzavřena dle ustanovení § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi smluvními stranami:

Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Zřízená: Usnesením zastupitelstva města č. 32/3Z/19 A) 1. a) ze dne 18. 2. 2019
Statutární město Ústí nad Labem vydává s účinností od 1. 4. 2019
zřizovací listinu Kulturního střediska, příspěvkové organizace
se sídlem: 400 01 Ústí nad Labem - centrum, Velká Hradební 619/33
zastoupená: Ing. Janem Kvasničkou, [REDAKCE]
IČ: 00673803
DIČ: CZ00673803
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: 33039411/0100
datová schránka: myfjc36
(dále jen „pronajímatel“)

a

KONLIN s. r. o.

Zapsaný: v Obchodním rejstříku dne 19. 3. 2012 pod spisovou značkou C 31484
vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
se sídlem: Ořechová 2841/3, 400 11 Ústí nad Labem – Severní Terasa
jednatel: Lukáš Konečný
IČ: 22774068
DIČ: CZ22774068
bankovní spojení: Česká obchodní banka a.s.
číslo účtu: 250637119/0300
telefon: [REDAKCE]
e-mail pro fakturaci: [REDAKCE]
datová schránka: 685b6k4
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor k podnikání v souladu s ustanovením § 2201, § 2302 a násl. občanského zákoníku (dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

I. Účel Smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem budovy č. p. 619 – objekt občanské vybavenosti stojící na parcele č. 2393 zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví č. 15765 (příloha č. 1 Smlouvy) pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem (dále jen „budova“ nebo „objekt“).
2. Nájemní Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.
3. Účelem této Smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka budovy (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v budově bude prostory v Národním domě využívat

k provozování baru a hostinské činnosti, jakož i ke všem činnostem, který sjednaný účel nájmu podporují nebo s ním souvisejí. K těmto činnostem má nájemce vystaven platný živnostenský list a koncese (hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin).

4. Nájemce bude využívat prostory pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá prostory se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor o celkové rozloze **47,50 m²** v 1.NP Národního domu čp. 619/33 v ulici Velká Hradební, Ústí nad Labem.
2. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v objektu je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy. Konkrétně se jedná o tyto prostory:
 - **místnost č. 7 (barový prostor) o velikosti 16,00 m²**
 - **místnost č. 9 (přípravna) o velikosti 15,90 m²**
 - **místnost č. 12 (sklad) o velikosti 15,60 m²**dále jen („pronajaté prostory“)
3. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně - technickým určením, v souladu s účelem nájmu a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně – technické určení jednotlivých místností, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas. Dále se nájemce zavazuje, že nebude manipulovat s jakoukoliv technikou.
4. Uvedené nebytové prostory jsou vybaveny zařizovacími předměty. Prostory i zařizovací předměty jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání (příloha č. 3 této smlouvy).
5. Nájemce je oprávněn umístit do pronajímané nemovitosti své sídlo provozovny, k čemuž pronajímatel výslovně uděluje souhlas. Tento souhlas se uděluje dočasně, pouze po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení nájmu není nájemce oprávněn využívat nadále předmětnou budovu jako své sídlo spolku a je povinen u příslušného správního orgánu provést změnu sídla provozovny, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu. Za nesplnění této podmínky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní sankci ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním sídla. Nárok na náhradu vzniklé škody tím není dotčen.

III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 20. 1. 2023 do 31. 12. 2023.**
2. Nájem dle této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3. měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce:
 - a) nezaplatil nájemné,
 - b) zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozí písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - d) užívá pronajatý předmět nájmu k jinému účelu než ujednanému účelu v této smlouvě,
 - e) opakovaně poruší čl. V písm. B odst. 14 této smlouvy.Měsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvního kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem Smlouvy bez výpovědní doby v případě, pokud v průběhu trvání nájmu se ukáže předmět nájmu nezpůsobilý k užívání pro účel, pro který byl pronajímatelem nájemci dle této Smlouvy pronajat, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 7 kalendářních dnů napravit.
6. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, a to do 14 dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
7. Smluvní strany se dohodly na doručování písemností datovou schránkou.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany si sjednaly smluvní nájemné ve výši **2 400,00 Kč/m²/rok**, tj. 114 000,00 Kč **ročně** (slovy: jednostočtrnáctisíckorun českých). Podle ustanovení § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH.
2. Měsíční zálohy a paušální platby budou placeny takto:
 - 1) měsíční záloha na teplo činí celkem 1 200,00 Kč bez DPH,
 - 2) měsíční záloha za el. energii činí 800,00 Kč bez DPH,
 - 3) měsíční záloha za vodné a stočné činí 200,00 Kč bez DPH,
 - 4) záloha na srážkovou vodu činí 240,00 Kč bez DPH,
 - 5) měsíční paušál na parkovné (2 vozidla) činí 1 000,00 Kč měsíčně bez DPH,
 - 6) měsíční paušál za ostrahu prostor činí 300,00 Kč bez DPH.

K částkám na měsíční zálohy a služby bude připočteno platné DPH. Zálohy na energie, vodné, stočné, srážkovou vodu a paušál na služby se sjednávají dle rozpisu uvedeného ve výpočtovém listě, který je **přílohou č. 4** smlouvy jako poměrná část nákladů objektu vztážená k 1 m² pronajaté plochy upravená koeficienty.

3. Nájemné za nebytové prostory, měsíční zálohy na služby a paušální platby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné nejpozději do posledního kalendářního dne měsíce, za který se platí nájemné na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Variabilním symbolem je číslo daňového dokladu, který vystaví měsíčně pronajímatel.
4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. IV. této Smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.4. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
5. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním prostor, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
6. Za první měsíc nájemního vztahu se nájemné vypočte a vyfakturuje pouze za kalendářní dny, po které nájemní vztah trval, tj. od 20. 1. do 31. 1. 2023 (12 dní).

V. Práva a povinnosti smluvních stran

A. Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu. Tuto povinnost splnil předávacím protokolem ze dne 20. 1. 2023.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom bude nájemce neprodleně vyrozuměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.
4. Pronajímatel může vyhovět požadavku nájemce na snížení nájemného z důvodů nepoužitelnosti byť i jen části pronajatých nebytových prostor.
5. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna prostřednictvím zřizovatele.
6. Pronajímatel je povinen umožnit přístup veřejnosti do pronajatých prostor.
7. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
8. Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

B. Povinnosti nájemce:

1. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu s jeho stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem činností vykonaným nájemcem na základě živnostenského oprávnění ze dne 12. 3. 2012. Výpis ze živnostenského rejstříku je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 5.
2. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy v prostoru daném do nájmu Provozní řád Pronajímatele.
3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
4. Na své náklady udržovat prostory dané do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich běžnou údržbou.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
6. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu, na základě předchozího upozornění.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušál a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této Smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z nájemného, pokud nemůže předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
11. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
12. Nájemce zajistí na vlastní náklady úhradu všech energií, vodného, stočného, srážkové vody, nákladů a revizí souvisejících s provozem baru.
13. Nájemce je povinen předat v jednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli a je povinen zajišťovat

- na své náklady pravidelné revize vlastních elektrozařízení, které používá k výkonu své činnosti, a to podle platných zákonů.
14. Nájemce je povinen dodržovat noční klid od 22,00 hodin do 6,00 hodin.
 15. Nájemce je povinen respektovat a dodržovat oficiální kapacitu návštěvnosti Národního domu.
 16. Nájemce se zavazuje z bezpečnostních důvodů nevyužívat vnitřní únikové východy a spojovací chodby Národního domu k volnému pohybu osob/návštěvníků akce, a to s výjimkou zaměstnanců Nájemce, a to pouze pro potřeby zásobování.
 17. Nájemce má právo v rámci nájemního vztahu využívat prostor před barovým pultem v předsálí v místech, kde je sezení pro návštěvníky Národního domu, v sezóně pak případnou venkovní zahrádku před Národním domem.
 18. Nájemce je povinen zajistit úklid a údržbu pronajatých prostor, dále pak prostor před barovým pultem v předsálí, v místech, kde je sezení pro návštěvníky Národního domu, v sezóně pak v místech venkovní zahrádky a přilehlém okolí.
 19. Nájemce prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči Pronajímateli, a to jak finanční, tak materiální.
 20. Nájemce má povinnost zajistit si na své náklady a svým jménem odpadové hospodářství dle příslušných platných zákonů, což Pronajímateli doloží příslušnou platnou smlouvou.
 21. Nájemce je povinen zajistit provoz baru v souvislosti s pořádáním akcí Pronajímatele či jiných subjektů v Národním domě, a to na základě plánovaného programu.
 22. Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách nevyužívat žádná zvuková zařízení, pokud se v přilehlých prostorách Národního domu bude konat jakákoliv produkce mluveného slova či živé nebo reprodukováno hudby.
 23. Nájemce se zavazuje zajistit prodej tohoto sortimentu: točené pivo, víno, nealkoholické nápoje, alkoholické nápoje, káva, sortiment balených pochutin a teplých pokrmů s jednoduchou přípravou.
 24. Nájemce se zavazuje v případě vytipovaných akcí s vysokou návštěvností z důvodu bezpečnosti návštěvníků vydávat nápoje do nerozbitných vratných zálohovaných obalů, nikoli obalů ne jedno použití.
 25. Nájemce se zavazuje v případě vytipovaných akcí na své náklady poskytnout organizátorovi akce depozitní konzumační lístek v maximální hodnotě 2 000,00 Kč na jednu akci, a to pouze pro potřeby umělce v rámci jednoho šatnového rideru. Počet takto poskytnutých depozitních konzumačních lístků je omezen na maximálně 2 kusy za měsíc. Systém výdeje zboží si domluví Nájemce přímo s organizátorem akce. Organizátorem akce bude přímo KSUL, nebo případně třetí subjekt, kterého KSUL pro tento případ určí.
 26. Nájemce je povinen zajistit dostatečný počet personálu s ohledem na plánovanou návštěvnost konkrétní akce a na počet prodaných vstupenek.
 27. Nájemce bere na vědomí sezónní provoz Národního domu.
 28. Nájemce má povinnost s Pronajímatelem (resp. s architektem pronajímatele) konzultovat veškerá propagační označení a materiály tak, aby byly v souladu se záměry Pronajímatele a refletovaly prostory Národního domu.
 29. Nájemce se zavazuje na své náklady zrekonstruovat barový pult, přičemž jeho konečnou podobu má povinnost konzultovat s pronajímatelem (resp. s architektem pronajímatele).
 30. Nájemce se zavazuje na své náklady pořídit interiérový a exteriérový inventář, konkrétně pak stoly, židle a barové židle, přičemž jeho vizuální podobu má povinnost konzultovat s Pronajímatelem (resp. s architektem pronajímatele). Stávající nevyhovující inventář je Nájemce povinen protokolárně předat zpět Pronajímateli.
 31. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

C. Práva nájemce:

1. Nájemce má právo využívat pro návštěvníky dámské i pánské toalety Národního domu, a to i mimo dobu, kdy se v prostorách Národního domu nekonají akce, přičemž má povinnost zajistit následný úklid těchto prostor.
2. Nájemce má právo vjíždět zásobovacím vozidlem na dobu nezbytně nutnou k vyložení a naložení nákladu přímo před vchod do Národního domu. Nájemce bere na vědomí, že parkování v prostoru před vchodem do Národního domu je mimo tuto udělenou výjimku zakázáno.
3. Nájemce má v případě požadavku na krátkodobý pronájem nebytových prostor v Národním domě možnost využití slevy 20 % ze základní ceny pronájmu prostor dle kalkulace platné v den uzavření smlouvy o krátkodobém pronájmu. Pro využití této slevy je ovšem podmínkou uskutečnění minimálně šesti a více akcí v jednom kalendářním roce v rámci krátkodobého pronájmu.
4. Nájemce má možnost provozovat venkovní grill či jiné aktivity, které jsou po vzájemné dohodě ku prospěchu obou subjektů a zároveň nenaruší obecná ustanovení o dodržování nočního klidu.
5. Nájemce je preferovaným dodavatelem cateringu pro externí produkce (konference a další akce realizované i mimo pronajatý prostor), nikoli však exklusivním. Pronajímatel Nájemce vždy osloví k podání nabídky na realizaci plánovaného cateringu. Pronajímatel však nezaručuje s ohledem na kritéria poptávkového řízení realizaci cateringu ze strany Nájemce.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této Smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou zúčastněných stran.

VII. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této Smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.

3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
4. Tato Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce.
5. Dodatky a změny této Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Labem, dne 20. 1. 2023

V Ústí nad Labem, dne 20. 1. 2023

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Jan Kvasnička
[redacted]

.....
Lukáš Konečný
[redacted]

Přílohy:

- č. 1 kopie listu vlastnictví
- č. 2 plánek předmětu nájmu
- č. 3 rozpis úhrad za služby související s nájmem-výpočtový list platný od 20. 1. 2023
- č. 4 seznam pronajatých předmětů
- č. 5 výpis ze Živnostenského rejstříku (kopie)
- č. 6 výpis z Obchodního rejstříku (kopie)