

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

Centrum kultury a vzdělávání Moravská Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem Sokolská tř. 175/26, Moravská Ostrava, 702 00

zastoupena: [REDAKCE], ředitelkou

IČ: 68917066

DIČ: CZ68917066

(dále jen pronajímatel nebo též CKV MO)

a

Česko-japonské kulturní centrum, z.s.

se sídlem Masarykovo náměstí 1/1, Moravská Ostrava, 702 00

IČ: 05215102

DIČ: CZ05215102

zapsané ve spolkovém rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle L vložka 15212

zastoupena: [REDAKCE], předsedou spolku

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. 1. Pronajímatel je provozovatelem Klubu Atlantik umístěného v jednotce č. 3058/901, jiný nebytový prostor, nacházející se v budově č.p. 3058, bytový dům na ulici Čs. Legií v Moravské Ostravě, postavené na pozemku 484/1, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Moravská Ostrava.

1.2. Vlastníkem jednotky č. 3058/901, jiný nebytový prostor, nacházející se v budově č.p. 3058, bytový dům na ulici Čs. Legií v Moravské Ostravě, postavené na pozemku 484/1, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Moravská Ostrava je Statutární město Ostrava.

1.3. Nájemce je zapsaným spolkem, zaměřeným na poskytování informačního servisu o Japonsku, pořádání souvisejících tematických a kulturních akcí, včetně výkonu vedlejší hospodářské činnosti za účelem propagace Japonska a jeho kultury, v souladu se stanovami zapsaného spolku.

1.4. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nebytových prostor za účelem účel výkonu a provozování jeho činností v souladu se stanovami, tedy k pořádání informačních, tematických a kulturních akcí zaměřených japonskou kulturu, včetně provozování jeho vedlejší hospodářské činnosti, v souladu se stanovami spolku. Předmět nájmu je specifikován takto

Prostor pro aktivity Česko-japonského kulturního centra, z.s. 77,93 m²,

WC, sprcha, šatna personálu 5,30 m²,

sklad 3,34 m²,

zádveří (1/2) 1,68 m²,

WC pro veřejnost (1/2) 5,81 m².

(dále jen jako předmět nájmu)

1.5. Součástí předmětu nájmu jsou movité věci, které tvoří funkční celek s předmětem nájmu, tedy příslušenství a vybavení, specifikované přílohou č. 1 této smlouvy, které pronajímatel přenechává nájemci do užívání spolu s předmětem nájmu do užívání spolu s předmětem nájmu.

1.6. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a tento stav považuje za způsobilý k užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, ale jeho plnému užívání brání technické závady, které obě strany popsaly v protokolu, který je přílohou číslo 1. Tyto závady odstraní na vlastní náklady nájemce a pronajímatel se zavazuje po dobu odstraňování vad nájemné snížit na 50% částky. Obě strany se dohodly, že vady budou odstraněny nejpozději do 30.6.2023.

1.7. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu a za poskytnuté služby v souvislosti s nájmem platit dohodnutou platbu, která se skládá z nájemného a zálohových plateb za služby.

Čl. II

Práva a povinnosti nájemce

2.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu nájmu a v souladu se stavebně technickým určením předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby v nebo na předmětu nájmu nedošlo ke vzniku škody. Případnou škodu způsobenou v nebo na předmětu nájmu je nájemce povinen v plném rozsahu nahradit. Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen počínat si tak, aby neomezoval práva třetích osob, zejména vlastníků či nájemců ostatních jednotek v budově.

2.2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ostatní právní předpisy. Veškeré souhlasy dotčených úřadů, hygieny, orgánů státní správy, samosprávy apod., potřebné k jeho provozní činnosti v najatých prostorách si nájemce zajistí sám, na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do užívání třetími osobám.

2.3. Nájemce není oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu stavební ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jakákoliv změna účelu nájmu musí být předem projednána s pronajímatelem a písemně pronajímatelem odsouhlasena. Stavební úpravy, zejména rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli ve formátu vytištěném na papíře a na CD ve formátu DWG nebo DXF a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

2.4. V případě, že nájemce provede práce, úpravy nebo činnosti dle odstavce 3 bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, bude pronajímatelem vyzván k jejich odstranění a uvedení předmětu nájmu do původního stavu, a to ve lhůtě 14 ti dnů ode dne doručení této výzvy. Pokud nájemce neuvede v této lhůtě předmět nájmu do původního stavu, je dán důvod výpovědi z nájmu dle ustanovení odstavce 3.5. této smlouvy s tím, že pronajímatel uvede předmět nájmu do původního stavu nanáklady nájemce s tím, že nájemce se zavazuje tyto náklady pronajímateli uhradit v plné výši.

2.5. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu čistotu, provádět potřebný úklid a další opatření, aby zabránil škodám na zdraví a na majetku. Nájemce se zavazuje zvláště dbát na dodržování svých povinností, jak mu vyplývají ze zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, se zvláštním zřetelem k produkci a likvidaci nebezpečných a kontaminovaných odpadů.

2.6. Nájemce je povinen udržovat v dobrém stavu majetek, vybavení, rozvody a technická zařízení související s provozem Česko-japonského kulturního centra. Běžné opravy a údržbu v předmětných prostorách provádí nájemce na své náklady. Za běžné se považují opravy a údržbářské práce dle nařízení vlády č. 308/2015 sb. 2.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a jeho řádného užívání v souladu s touto smlouvou.

2.8. Nájemce prohlašuje, že má sjednán pojistný vztah pro případ škody způsobení při své činnosti a zavazuje se udržovat tento pojistný vztah v platnosti po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

2.9. Nájemce nesmí umožnit provozování hazardních her, hracích výherních automatů ani jiných herních zařízení a přístrojů zákazníkovi ani vlastními zaměstnanci v předmětu nájmu. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k zamezení požívání omamných látek v předmětu nájmu.

2.10. Nájemce se zavazuje odklízet sníh, posypávat náledí a udržovat pořádek před vstupem do objektu. Nájemce je povinen na své náklady zajistit úklid, hygienické potřeby a udržovat pořádek a čistotu a také zajistit úklid sociálních zařízení.

2.11. Nájemce je povinen zajistit po skončení otevírací doby přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor a majetku pronajímatele, za který plně zodpovídá. V případě jeho poškození, ztráty či zničení nájemce uhradí škodu až do výše ceny poškozeného či odcizeného majetku. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli všechny škody na pronajatém majetku způsobené vlastním provozem, jeho činností nebo zanedbáním údržby, kterou je povinen zajišťovat podle bodu 12 tohoto článku. Za přiměřenou ochranu a bezpečnost používaných prostor po skončení otevírací doby se rozumí řádné uzamčení prostor a zapnutí elektronické ochrany (alarmu).

2.12. Pokud by na objektu vznikla změna v důsledku havarijní situace, kdy je potřeba provést neodkladně opravu, kterou má hradit pronajímatel a tuto opravu je nutno v zájmu bezpečnosti provést neodkladně, má nájemce povinnost provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu pronajímatele a o tomto je povinen informovat pronajímatele v co nejkratší době. Pronajímatel se v takovém případě bude podílet na úhradě vzniklých nákladů.

Čl. III

Práva a povinnosti pronajímatele

3.1. Pronajímatel má právo po dobu trvání smlouvy vstupovat do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení, prohlídky prostor zájemci o jejich nový pronájem nebo o koupi celého objektu.

3.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily provozování dohodnutých činností nájemce nebo je nepřiměřeným způsobem ztěžovaly či omezovaly.

3.3. Pronajímatel je oprávněn uzavřít pronajímané prostory z mimořádných důvodů (např. odstranění havárií, závad většího rozsahu). Nájemci za dobu uzavření pronajatých prostor náleží sleva z nájemného, která bude vypočtena pronajímatelem jako alikvotní část z aktuálně platné měsíční výše nájemného v poměru ke kalendářním dnům příslušného měsíce.

3.4. Pronajímatel je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamu třetích osob, a to ve formě letáčků u vchodu do kavárny a plakátů na vstupních dveřích. Jakoukoli jinou reklamu může pronajímatel do kavárny umístit jen s předchozím souhlasem nájemce.

Čl. IV.

Pořádání akcí pronajímatele v předmětu nájmu

4.1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli pořádání kulturních akcí v předmětu nájmu v rozsahu jednoho dne každého kalendářního týdne, dle požadavku pronajímatele.

4.2. Pronajímatel je povinen písemně oznámit nájemci rozpis akcí pořádaných v předmětu nájmu, vždy alespoň šest týdnů předem s uvedením termínu, obsahové náplně a administrativních či technických požadavků vyplývajících z těchto akcí.

4.3. Nájemce je povinen konání těchto akcí umožnit a zdržet se všeho, čím by mohlo být konání těchto akcí ohroženo či znemožněno.

4.4. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že konání akcí pronajímatele v předmětu nájmu nezakládá právo nájemce na slevu z nájemného a nemá vliv na povinnost nájemce hradit nájemné a platby za služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

Čl. V.

Výše a splatnost nájemného a plateb za služby poskytované v souvislosti s nájmem

5.1. Nájemné za užívání předmětu je stanoveno dohodou s přihlédnutím k účelu a podmínkám nájmu. Roční výše nájemného za užívání nebytových prostor činí ročně celkem 94.800,- Kč, měsíčně činí 7.900,- Kč. Nájemné je v souladu se zákonem o DPH osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

5.2. Nájemné za užívání vnitřního vybavení nebytových prostor (viz Příloha č. 1 – Movitý majetek) se sjednává ve výši 7.200,- Kč ročně, měsíčně činí 600 Kč (včetně daně z přidané hodnoty ve výši 21%).

5.3. Nájemné může být každoročně valorizováno, a to o částku představující úředně priznanou míru inflace za předchozí rok, počínaje 1. březnem běžného roku. Výše valorizace bude sdělena písemnou formou - dodatkem k této smlouvě. Podkladem pro výpočet valorizovaného nájemného jsou oficiální údaje Českého statistického úřadu, které se zavazují obě smluvní strany respektovat.

5.4. Platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za:

- dodávku teplé užitkové vody činí měsíčně 700,- Kč,
- dodávku studené vody včetně stočného činí měsíčně 700,- Kč,
- vytápění činí měsíčně 1.500,- Kč.

Tyto platby dle ZDPH nepodléhají dani z přidané hodnoty. Na základě vyúčtování Společenstvím vlastníků jednotek dojde k vypořádání skutečné spotřeby u dodávky teplé užitkové vody a studené vody včetně stočného odpovídající 70 % celkové spotřeby v předmětu nájmu.

5.5. Platba za spotřebu elektrické energie činí měsíčně 4.800,- Kč vč. DPH. Na základě daňových dokladů vystavených dodavatelem elektrické energie dojde k vypořádání skutečné spotřeby odpovídající 70 % celkové spotřeby v předmětu nájmu.

5.6. Za nájemné a zálohy na služby dle odst. 1 a 2 pronajímatel vystaví měsíčně daňové doklady, které je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů od data jejich vystavení na účet pronajímatele vedený u Komerční banky č. účtu [REDACTED]

5.7. Úplata za odvoz odpadu je stanovena ve výši 70 % hodnoty poplatků za odvoz sběrných nádob a odstraňování odpadu vznikajícího u zařízení „Čsl. Legií 7“, kterou uhradí nájemce čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 14-ti dnů od data jeho vystavení.

5.8. V případě prodlení s placením úhrad ve lhůtě splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. VI. Doba a skončení nájmu

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu tří let s účinností od 1. 2. 2023 . V případě, že na konci tohoto období žádná ze stran písemně nevypoví tuto smlouvu, bude tato smlouva smlouvy automaticky prodloužena o další 3 roky.

6.2. Nájemce i pronajímatel mají právo smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6.3. V případě porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména (nikoliv však výlučně) v případě prodlení se zaplacením nájemného delším než jeden měsíc, užívání předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem a touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6.4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, který nebrání jeho řádnému užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl před započítáním nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.

6.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájmu dle odst. 1 tohoto čl. Smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak na náklady nájemce.

Čl. VII. Obchodní tajemství a zveřejnění smlouvy

7.1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.2. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, splní pronajímatel.

7.3. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv s tím, že pronajímatel si vyhrazuje právo anonymizovat v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy vybrané údaje v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

8.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

8.2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

8.3. Před podpisem této smlouvy nájemce společně s pronajímatelem provedli prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel předal nájemci klíče předmětu nájmu, avšak ponechal si vždy jeden klíč od místnosti pro bezpečnostní a protipožární účely, kromě skladu. Tyto klíče bude přechovávat tak, aby nemohly být zneužity. V případě nebezpečí poškození majetku či ohrožení zdraví (požár apod.) za přítomnosti další osoby je pronajímatel oprávněn otevřít dveře od baru či skladu násilně a ihned o tomto vniknutí sepíše protokol (v případě, že nelze sehnat nájemce).

8.4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

8.5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Nájemce se zavazuje podepsat dodatky upravující zvýšení nájemného dle Čl. V odstavec 1.3. této smlouvy.

8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

8.7 Okamžikem podpisu nájemní smlouvy se automaticky mění sídlo Česko-japonského kulturního centra, z. s. na adresu Čs. Legií 3058/7, 702 00, Ostrava.

.....

Mgr. I.
ředitel

Č.
I.
ředitel

2020
CZ

Příloha číslo 1.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

Seznam technických závad, které brání k plnému užívání předmětu nájmu:

1. Rozvod elektřiny v prostorách baru není zapojen dle normy ČSN 33 20004-41 ED.3.
Byly použity vodiče CYKY-J 3x1,5 připojené na jističe C/1/16A.
2. Nesplňuje podmínky na provoz kavárny dle norem KHS, je nutno doplnit třetí dřez.
3. Ventilátory odsávání vzduchu z WC a prostoru po hosty kavárny jsou nefunkční.
4. Chybí revizní dvířka ve stropě, kde jsou spoje kabeláže.
5. Chybí odsávání prostor přípravný a baru. Toto vyžadují požadavky KHS na provoz kavárny.
6. Chybí lokální hlásiče požáru v místech možného vzniku, dle požárně evakuačních norem.

V Ostravě dne 1. 2. 2023

Za nájemce :

Za pronajímatele:
