

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

**Městská kulturní zařízení v Litoměřicích, příspěvková organizace**  
IČO: 44557141  
se sídlem: Na Valech 2028, 412 01 Litoměřice  
zastoupená: Ing. Věra Kmoníčková, ředitelka  
jako pronajímatel na straně jedné

a

**jméno/název: Riviera Club s.r.o.**  
IČO:04898621  
adresa/sídlo: Krajská 66/7 Litoměřice 412 01  
jako nájemce na straně druhé

(dále též jako „smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu:

## I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání uzavřený mezi smluvními stranami a upravený v souladu s vůlí smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

## II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je část nebytových prostor se dvěma barovými pulty ve foyeru nemovitosti čp. 2028, v ulici Na Valech v Litoměřicích (dále jen „Dům Kultury“).

### 1. část nebytového prostoru

s 1 barovým pultem se nachází v přízemí Domu Kultury. Bar je opatřen přívodem vody a odpadem, s vchodem ze zázemí objektu.

#### A. Prostor osazený barovým pultem:

- prostor baru – 32,36 m<sup>2</sup>
- barové pulty – dlouhý 0,80 x 7,46 m
- krátký 0,80 x 2,16 m
- u zdi 0,80 x 4,40 m

#### B. Zázemí:

- sklad – 6,38 m<sup>2</sup>
- sklad – 6 m<sup>2</sup>
- WC ženy – 3,2 m<sup>2</sup>

- WC muži – 3,2 m<sup>2</sup>
- hygienické zázemí – 6,53 m<sup>2</sup>
- sklad – 45,44 m<sup>2</sup>

## 2. část nebytového prostoru

s 1 barovým pultem se nachází v 1. patře Domu Kultury. Bar je opatřen přívodem vody a odpadem, s vchodem ze zázemí objektu.

### A. Prostor osazený barovým pultem:

- prostor baru – 25,15 m<sup>2</sup>
- barové pulty – dlouhý 7,80 x 13,30 m
- u zdi 0,48 x 5,56 m

### B. Zázemí:

- sklad – 4,5 m<sup>2</sup>
- sklad – 4 m<sup>2</sup>

Předmět nájmu bude užíván nájemcem výlučně k provozování služeb občerstvení při akcích konaných v Domě Kultury.

Převzetí předmětu nájmu bude provedeno samostatným předávacím protokolem.

## III. Účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostor sloužící podnikání, specifikovaný v čl. II. této smlouvy, nájemci a nájemce se zavazuje užívat tento prostor v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor za účelem provozování barů. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy a nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

## IV. Cena nájmu a služeb

1. V souladu s ustanovením čl. VI. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za každou akci, kdy byl výše uvedený předmět nájmu využíván, ať už celkově nebo částečně.  
Nájemné se stanoví podle počtu návštěvníků takto:

ples .....	12.000,- Kč
akce s řadovou úpravou bez přestávky, taneční kurzy, taneční odpoledne .....	500,-Kč
akce se stolovou úpravou do 200 návštěvníků .....	1.500,-Kč

akce se stolovou úpravou nebo řadovou s přestávkou nad 200 osob .....2.000,-Kč  
akce se stolovou úpravou nebo řadovou s přestávkou nad 350 osob .....2.500,-Kč

3. Nájemce je povinen pronajímateli platit nájem za každý kalendářní měsíc na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem, a to v hotovosti nebo bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele vedený u UniCreditBank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Litoměřice, číslo účtu: 2108379832 / 2700, pod VS: číslo faktury. Splatnost faktury je 14 dnů od vystavení. Za termín úhrady bude považován den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
4. Spotřeba energií (el. energie, vodné a stočné ) je započítána do ceny nájemného ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 67/2013 Sb. a platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.
5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do 30ti dnů ode dne skončení nájmu.
- 6.

## V. Kauce

1. Nájemce složí ke dni podpisu této nájemní smlouvy pronajímateli v hotovosti nebo na jeho výše uvedený bankovní účet kauci ve výši 50.000,- Kč (dále jen „kauce“). Kauce slouží k zajištění nájemného, náhrady škody a jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, včetně náhrady za poškození předmětu nájmu, s výjimkou jeho obvyklého opotřebení.
2. Nájemce souhlasí s tím, že při skončení nájmu podle této smlouvy mu pronajímatel vrátí kauci do 15 dnů ode dne skončení nájmu, a to včetně úroku, který si smluvní strany sjednaly ve výši 0,4% p.a. Pronajímatel je však předtím oprávněn započíst veškeré závazky nájemce vyplývající z této smlouvy na kauci; zbývající část je povinen vrátit nájemci.

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje k takovému užívání předmětu nájmu, aby jeho jednáním nedošlo k poškození majetku pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce je povinen výlučně ke své tíži hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem prostor pronajatých touto smlouvou, jakož i náklady a cenu dodávek všech médií uskutečněných pro nájemce.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy, zejména požární, hygienické, odpadové. Za tímto účelem je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, včetně zajištění likvidace odpadu vzniklého jeho činností.
4. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu vlastním jménem na odvoz komunálního odpadu. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu vlastním jménem s OSA.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř neb vně předmětu nájmu, ať už se staly zapříčiněním nájemce nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu

oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

6. Změna účelu užívání pronajatých prostor je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze s nájemcem, nebo s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídatelných okolností (živelná pohroma apod.) a pro zajištění bezpečnosti osob a majetku nemusí pronajímatel toto ustanovení respektovat.
8. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu. Rovněž úprava interiérů pronajatých prostor vyžaduje vždy předchozí písemný souhlas pronajímatele. Souhlas pronajímatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, zda tyto úpravy bude financovat pronajímatel nebo zda si financování zajistí nájemce sám. Udělení souhlasu je možno realizovat formou písemné smlouvy (dohody) mezi pronajímatelem a nájemcem.
9. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.
10. Nájemce není oprávněn uzavírat k předmětu nájmu podnájemní smlouvy.
11. Umístění reklamy v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a dotčených místních a státních orgánů.
12. Nájemce nese odpovědnost za případné škody způsobené při jeho činnosti, vzniklé nedbalostí nebo úmyslně, bez ohledu na to, zda byly způsobeny zaměstnanci nájemce při provozování činnosti nebo návštěvníky barů.

## VII. Další ustanovení

1. Nájemce je povinen označit provozovnu dle příslušných zákonných nařízení.
2. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Domu Kultury se pravidelně konají akce, kterých se účastní osoby mladší 18-ti let, proto se zavazuje, že bude striktně dodržovat nařízení, která se týkají zákazu podávání alkoholických nápojů osobám mladším 18-ti let. V prostorách není povoleno kouření.
3. Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho zaměstnanci nebo osoby s ním spolupracující nevstupovaly na kulturní a další akce pořádané v Domu Kultury bez platné vstupenky nebo neumožnily vstup žádné další osobě.
4. Nájemce se zavazuje provozovat veškeré aktivity v pronajatých prostorách v maximální součinnosti s potřebami pronajímatele a především s ohledem na složení návštěvníků jednotlivých akcí (dětské akce, plesy, taneční odpoledne atd.)

5. Seznam akcí, program, obdrží nájemce do 15. dne kalendářního měsíce na měsíc následující. Režim při konání akcí bude následně upraven dohodou s pronajímatelem pro jednotlivé případy.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na vnesených věcech a zboží nájemce a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění. Pronajímatel hradí pouze pojištění nemovitosti, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory dle této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách nebude skladovat nebo přechovávat hořlavé, výbušné, jedovaté nebo jinak nebezpečné látky.
8. Nájemce se zavazuje, že na výzvu nebo návrh pronajímatele či jeho zřizovatele provede akce dle jejich potřeby a požadavků, včetně požadavků na termín konání. Dále se zavazuje provozovat veškeré aktivity v pronajatých prostorách v maximální součinnosti s pronajímatelem.

## VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do 30. 6. 2017.( resp. Viz bod 8. tohoto článku)
2. Nájem zaniká:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s 3 měsíční výpovědní dobou:
  - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 (označení provozovny), nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu bez výpovědní doby (po zaslání výzvy ke zjednání nápravy) z důvodů uvedených v § 2291 ve spojení s § 2311 a podle § 2232 občanského zákoníku:
  - nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než bylo ujednáno touto smlouvou,
  - nájemce nezaplatí nájemné za dobu alespoň 3 měsíců,
  - nájemce poškozujícím způsobem předmět nájmu nebo způsobuje jinou škodu pronajímateli.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 2308 a § 2287 občanského zákoníku s 3 měsíční výpovědní dobou jestliže:
  - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
  - pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
  - pronajímatel poruší hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy a z právních předpisů,

- změnil-li se okolnosti tak, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
6. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.
  7. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně; v případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. Dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům – fyzickým osobám (i podnikajícím) na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li nájemce písemně pronajímateli jinou doručovací adresu. Nájemcům – právnickým osobám bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
  8. Kterákoliv ze smluvních stran může vyzvat nejméně tři měsíce před uplynutím ujednané doby nájmu druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v nájmu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do jednoho měsíce od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se nájem o dobu, na kterou byl původně sjednán a to i opakovaně.
  9. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno předávacím protokolem.
  10. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## IX. Ostatní ujednání

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, pokud si touto smlouvou smluvní strany vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravily jinak.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, pro každou stranu jeden, každý má platnost originálu.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků, které se stávají platnými a účinnými až jejich podpisem oběma smluvními stranami.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Tuto smlouvu uzavřely smluvní strany podle své pravé a svobodné vůle, na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

V Litoměřicích dne

