

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Správa domovního fondu města Olomouce, pověřená Městem Olomouc, zastoupená ředitelem Ing. Romanem Z e l e n k o u, Školní 2a, IČO 45237310, jako pronajímatel,

a

Spolek přátel olomouckého jazzu, zastoupený předsedou výboru Miroslavem Z b o n ě á k e m, IČO 47657294, jako nájemce,

uzavírají podle zákona č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel, pověřený na základě zřizovací listiny a příkazní smlouvy uzavřené mezi Městem Olomouc a SDFMO, přenechává nájemci nebytové prostory v domě Sokolská 48 v Olomouci o celkové výměře 287 m², jak je uvedeno v příloze č. 1. této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

II.

Účel nájmu

Účelem pronájmu je provozování jazzového klubu. K tomuto účelu bude v předmětném nebytovém prostoru vybudován sál s pódium a příslušným zázemím (šatny, sklady a pod.), kancelář pro agenturní činnost, prodejna hudebních nosičů a publikací souvisejících s hudební tematikou a kavárna klubového charakteru.

III.

Doba nájemního poměru

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 15.1.1995 do 14.1.2010, a poté se mění doba nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Výše a splatnost nájemného

Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 100,- Kč ročně po dobu 10-ti let, t.j. od 15.1.1995 do 14.1.2005, a poté ve výši 250,-Kč za 1 m² a rok, tj. celkem 71.750,- Kč ročně. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet SDFMO č. ~~2022-2054518330800~~ variabilní symbol č. ~~4121~~ u České spořitelny, a.s., v Olomouci.

V případě zpoždění platby se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli 1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Po uplynutí doby určité, t.j. počínaje dnem 14.1.2005, může pronajímatel 1x ročně stanovit jednostraně nové nájemné v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok.

V.

Rekonstrukce

Nájemce se zavazuje provést vlastním nákladem rekonstrukci části domu Sokolská 48 a předmětu nájmu dle projektové dokumentace ARKO design, s. r. o. Olomouc č.1078/94 z října 1994 a rekonstrukci střechy domu Sokolská 48 nacházející se nad předmětem nájmu. Výše uvedená projektová dokumentace je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č.2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavebně-technický dohled nad prováděnými stavebními pracemi, což mu nájemce umožní.

V případě, že nebude rekonstrukce části domu Sokolská 48 a předmětu nájmu včetně rekonstrukce části střechy provedena do 31.12.1995, zkracuje se doba určitá uvedená v čl.III. smlouvy o desetinásobek doby, o kterou bude ukončení rekonstrukce překročeno.

V případě, že nebude rekonstrukce části domu Sokolská 48 a předmětu nájmu včetně rekonstrukce části střechy zahájena nejpozději do 31.8.1995, má pronajímatel právo odstoupit.

Nájemce bere na vědomí, že stanovením nájemného ve výši 100,- Kč ročně od 15.1.1995 do 14.1.2005 je mezi pronajímatelem a nájemcem provedeno vypořádání této rekonstrukce ve smyslu § 667 odst.1 občán.zákoníku.

Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady na provedení stavebně-historického průzkumu souvisejícího s rekonstrukcí uvedenou výše, který zajistí nájemce.

VI.

Služby spojené s užíváním

Nájemce se stává samostatným odběratelem el. energie a plynu na základě samostatných měřidel pro předmětný nebytový prostor, které je nájemce povinen pořídit a instalovat na svůj náklad.

Nájemce se současně zavazuje zajistit osazením vodoměru pro předmětný nebytový prostor Vodohospodářskou společností, a.s. Olomouc a hradit pronajímateli roční vyúčtování do tří týdnů po jeho obdržení.

Dále se nájemce zavazuje pronajímateli hradit další služby spojené s užíváním pokud jsou hrazeny pronajímatelem.

V případě zpoždění platby se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli 1% z dlužné částky za každý započtený den prodlení.

VII.

Udržování předmětu nájmu

Po rekonstrukci je nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Jakékoliv úpravy přesahující obvyklou údržbu může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu na svůj náklad s péčí řádného hospodáře, současně se zavazuje udržovat čistotu a pořádek na chodníku přilehlém k objektu, v němž je nebytový prostor pronajat.

VIII.

Skončení nájmu

Pronajímatel může písemně tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby v případech stanovených zák. ust. paragrafu 9 odst. 2 písm. a) až g) zákona č. 116/90 Sb.

Nájemce může písemně tuto smlouvu vypovědět v případech stanovených zák. ust. paragrafu 9 odst. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/90 Sb.

Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé strany.

Nájem sjednaný touto smlouvou dále skončí uplynutím výpovědní lhůty nebo dohodou.

Nájem zaniká:

- a) zánikem předmětu nájmu,
- b) zánikem právní subjektivity nájemce.

IX.

Další ujednání

Nájemce je oprávněn na vlastní náklad umístit na objektu Sokolská 48 své firemní označení, a to se souhlasem stavebního odboru ÚMO. Po skončení nájmu je nájemce povinen dle dispozic pronajímatele toto zařízení odstranit a jím dotčený objekt uvést do původního stavu.

Nájemce je povinen předmět nájmu pojistit a pronajímatele s pojistnou smlouvou seznámit.

Nájemce zabezpečuje plnění všech vyhlášek bezpečnosti práce a zavazuje se dodržovat právní předpisy, zejména předpisy týkající se požární ochrany a bezpečnosti práce, včetně zabezpečování požární ochrany z hlediska stavebního zákona a zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících.

X.

Závěrečná ujednání

Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, platí ust. zákona č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ust. paragrafů 663 - 684 občanského zákoníku.

Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemně formou dodatku k této smlouvě se souhlasem obou stran.

Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.


Dvě vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení obdrží příslušná domovní správa a jedno vyhotovení obdrží ředitelství SDFMO.

Smlouva je závazná i pro právní nástupce smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.


V Olomouci dne 11.1.1995

Projmámatel:



Správa domovního fondu města
Olomouce, pověřená Městem
Olomouc, zastoupená ředitelem
Ing. Romanem Zelenkou

Správa domovního fondu
města Olomouce
771 41 Olomouc, Školní 2
ředitel

Nájemce:


Spolek přátel olomouckého
jazzu, zastoupený předsedou
výboru
Miroslavem Zbončákem

**SPOLEK PŘÁTEL
OLOMOUCKÉHO JAZZU**
Miroslav Zbončák
DENISOVA 10
775 00 OLOMOUC
TEL. 068/221 77



Souhlas úřadu města

Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 11.1.1995
v domě Sokolská č. 48, Olomouc,
jazzový klub

kteřou uzavřeli:

Správa domovního fondu města Olomouce, pověřená městem Olomouc,
zastoupená ředitelem ing. Romanem Zelenkou, Školní 2a,
IČO 45237310, (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Spolek přátel olomouckého jazzu, zastoupený předsedou výboru
Miroslavem Zbončákem, IČO 476 572 94,
(dále jen nájemce) na straně druhé

Tímto dodatkem pronajímatel a nájemce uvádí přesný rozpis
pronajaté plochy, která bude nájemcem užívána za účelem provozování
jazzového klubu.

PLOCHA	Plocha m ²
šatna zaměstnanců	13.58
kancelář + denní místnost	26.53
WC - zaměstnanci	2.07
WC - ženy kabinka	2.00
WC - předsíň ženy	3.14
úklidová komora	1.48
WC - muži kabinka	1.00
WC muži - pisoáry	3.31
WC muži - předsíň	1.35
vstupní hala	30.70
zádveří	6.90
bar - sklad	3.66
bar - přípravná	8.55
bar	9.60
sál	89.74
pódium	54.93
šatna - účinkující	24.69
sprcha - účinkující	1.63
WC - účinkující	1.26
CELKEM	287.00

V Olomouci dne: 11.1.1995

Pronajímatel:

ing. Roman Zelenka
ředitel SDF MO
Správa domovního fondu
města Olomouce
771 41 Olomouc, Školní 2
ředitel

Nájemce:

Spolek přátel olomouckého jazzu
p. Zbončák

Souhlas úřadu města

**SPOLEK PŘÁTEL
OLOMOUCKÉHO JAZZU**

Miroslav Zbončák
DENISOVA, 10
778 00 OLOMOUC
TEL. 068/221 77

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 11. 1. 1995,
v objektu Sokolská č. o. 48, Olomouc,
jazzový klub – 287,89 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 1, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Spolek přátel olomouckého jazzu, občanské sdružení, se sídlem Olomouc, Sokolská 48, PSČ 779 00, zastoupené předsedou výboru panem Jaroslavem Švarcem, IČ 47657294, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé.

I.

Správa domovního fondu města Olomouce byla zrušena usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 13.12.2001.

Správa nemovitostí Olomouc, a.s. se sídlem Školní 2a, Olomouc vykonává na základě Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a dalších práv vlastníka ze dne 10.4.2002 tytéž činnosti, které vykonávala Správa domovního fondu města Olomouce, zejména správu nemovitého majetku.

II.

V návaznosti na provedenou rekonstrukci nebytového prostoru se s účinností od 1.5.2012 mění předmět nájmu uvedený v příloze č. 1 ze dne 11.1.1995 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 11.1.1995 následovně:

Předmět nájmu

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>
Vinotéka	31,10
WC	1,73
Chodba – průchod mezi vinotékou a restaurací	1,49
Sklad zvukaře	2,07
Pódium	30,66
Restaurace	116,75
Vstupní chodba	22,92
kuchyň	19,20
WC ženy	1,10
WC ženy	0,97
WC ženy	0,87
Předsíň WC ženy	2,57
Šatna pro hosty	3,07
WC muži - pisoáry	1,85
WC muži	1,48

IV.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 28.6.2011 a 27.3.2012 odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložené investice nájemcem do předmětného nebytového prostoru Sokolská č.o. 48, Olomouc, částku ve výši 1.075.999,- Kč s DPH (896.666,- Kč bez DPH) od 1.5.2012 z nájemného do úplného umožnění. Odpočtem proinvestované částky z nájemného budou vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně provedených stavebních úprav a zhodnocení předmětu nájmu nájemcem vyrovnány.


V.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 11.1.1995 zůstávají nezměněna.

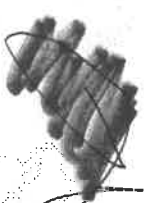

VI.


Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 17.4.2012


Nájemce:
Spolek přátel olomouckého jazzu
zast. Jaroslavem Švarcem,
předsedou výboru

SPOLEK PŘÁTEL OLOMOUCKÉHO JAZZU
Občanské sdružení
Sokolská 48, 771 00 Olomouc
Tel.: 585 230 399, IČ: 476 57 294



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLMOUC a.s.
771 41 OLMOUC, Školní 2a
IČO 25898736
ředitel