Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

Městské kulturní středisko Klatovy
se sídlem Domažlická 767, 339 01 Klatovy III
IČ: 075060
zastoupené ředitelkou Ing. Věrou Schmidovou,
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „**pronajímatel**")

a

M&P CATERING, s.r.o.
adresa/sídlo Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha
IČ: 26355965
zastoupená Martinem Maškem, jednatelem
na straně druhé jako nájemce (dále jen jako „**nájemce**")

za účasti vlastníka
Města Klatov
se sídlem náměstí Míru 62/I, 33901 Klatovy
IČ: 255661
zastoupeného starostou města Mgr. Rudolfem Salvetrem

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem
č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem,
tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

Článek I.
Úvodní ustanovení

1. Město Klatovy je vlastníkem a pronajímatel je v rozsahu dle své zřizovací listiny oprávněn hospodařit s budovou evidovanou v katastru nemovitostí jako budova č.p. 767 v Klatovech III, způsob využití - objekt občanské vybavenosti, nacházející se na stavebním pozemku parcelní číslo 3466/1 v katastrálním území a obci Klatovy. Tato budova je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, pro katastrální území, obec a okres Klatovy na listu vlastnictví č. 10001.
2. Tato budova plní funkci Kulturního domu nacházejícího se v Domažlické ulici v Klatovech. Správcem této budovy je na základě zřizovací listiny vydané Městem Klatovy jako zřizovatelem Městské kulturní středisko v Klatovech, což je příspěvková organizace města Klatov.

Článek II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání nebytové prostory o celkové výměře 1799,8 m^2 pro účely restauračního provozu (restauraci s terasou, bufet, kavárna, ofisy, bar, kuchyně, skladovací prostory) nacházející se v 1. podzemním, 1. nadzemním a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 767 v Domažlické

ulici v Klatovech III (dále jen „**předmět nájmu**".) Přesný popis předmětu nájmu, jeho struktura, jeho umístění v budově a výměry podlahové plochy, jsou uvedeny v seznamu prostor a plánku v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v předmětné budově také technické a sociální zázemí domu nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy - do restaurace, do bufetu a u rampy, společné chodby, schodiště).
4. Pronajimatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem předá pronajimatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od pronajatých prostor.

Článek III.
Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu restauračního provozu a bude mít v předmětu nájmu zřízenu svoji provozovnu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

Článek IV.
Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou 5 let a počíná dnem 1. 4. 2014. K faktickému předání a převzetí předmětu nájmu do dispozice nájemce dojde nejpozději k 31. 3. 2014. Nájemce je povinen zahájit restaurační provoz v pronajatých prostorách nejpozději do 30. 4. 2014; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajimatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen předat vyklizený nebytový prostor do 15 dnů ode dne doručení oznámení pronajimatele o odstoupení od smlouvy.
2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
3. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
    a. nájemce ztratí způsobilost k provozování restauračního provozu;
    b. pronajatý nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
    c. pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajimatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah z těchto důvodů:
    a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
    b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
    c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
    d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
    e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele;

f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajimatele,
g. nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII smlouvy.

5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V.
Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení, smluvní sankce

1. Nájemné se sjednává jako smluvní a činí **492 000,- Kč** (slovy: čtyřistadevadesátdvatisíc korun českých) **ročně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **měsíčních platbách po 41 000 Kč** (slovy: čtyřicetjednatisíc korun českých) splatných vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet 733-351/0100 vedený u KB v Klatovech. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele.
2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 20% p.a. z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby nájemného až do úplného zaplacení.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1.4. příslušného roku, počínaje 1.4.2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Článek VI.
Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
   a. úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
   b. úklid prostranství u vchodů do KD a rampy dle plánku (viz příloha č. 2 smlouvy), a to včetně odstraňování sněhu a náledí z těchto prostranství;
   c. likvidace a odvoz jeho činností vyprodukovaného odpadu;
   d. vývoz tukové jímky: pronajimatel a nájemce podpisem této smlouvy shodně potvrzují správnou funkčnost této tukové jímky; nájemce je povinen udržovat na své náklady tukovou jímku ve funkčním stavu.
2. Účastníci smlouvy se zavazují hradit režijní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu takto:
   a. v plné výši si hradí nájemce náklady za spotřebu elektrické energie v těch nebytových prostorách, ve kterých je umístěno pro ten účel měřící zařízení, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem této energie,
   b. nájemce si hradí v plné výši náklady za spotřebu plynu, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem plynu,

c. nájemce si hradí v plné výši náklady za odběr teplé vody, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a příslušným dodavatelem,
d. nájemce si hradí v plné výši náklady na vytápění, a to dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem tepla,
e. nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na srážkovou vodu ve výši 30 % z celkového množství srážkové vody připadající na celou budovu č.p. 767 v Klatovech III,
f. nájemce hradí pronajimateli vodné a stočné za pronajaté prostory dle poměrových měřidel a na základě faktury vystavené pronajimatelem; nájemce je povinen umožnit pronajimateli přístup k poměrovým měřidlům,
g. úklid společných prostor (schodiště k ofisu v 1. a 2. nadzemním podlaží) zajišťuje pronajimatel, poměrná úhrada za tento úklid připadající na nájemce je zahrnuta v nájemném,
h. revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů, výtahů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajimatel, případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám, je nájemce povinen odstranit; úhrada nákladů se řídí čl. VIII odst. 2, pokud závada vznikla vinou nájemce, hradí náklady vždy nájemce.

3. V případech uvedených v odst. 2 písm. e) a f) tohoto článku smlouvy budou platby prováděny formou měsíčních splátek na základě pronajímatelem vystavených faktur a konečné vyúčtování bude provedeno vždy k 30. 6. následujícího kalendářního roku. Vyúčtování bude doloženo kopiemi prvotních dokladů od dodavatelů.

Článek VII.
Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. U nájmů nepřesahujících svým trváním 24 hodin není písemný souhlas nutný.
Za podnájem se považuje uspořádání každé akce, kterou pořádá osoba odlišná od nájemce a zároveň akce, jejíž součástí je hudební, komerční, kulturní, předváděcí, školící aj. činnost.

Článek VIII.
Ostatní ujednání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu zajišťuje nájemce na své náklady. Pro účely této smlouvy se dle dohody smluvních stran za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH. Takovou drobnou opravu tedy hradí na své náklady nájemce.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při

porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.

4. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v budově samotné, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek. Nájemce je povinen při akcích, kdy je 200 či více účastníků, zajistit otevření únikového východu; předpokládanou potřebu otevření únikového východu oznámí pronajímatel nájemci předem. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce či odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Nájemce má možnost pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu, zejména proti jeho odcizení.
8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o své firmě či provozu.

Článek IX.
Spolupráce

1. Účelem ustanovení o spolupráci subjektů je co nejvíce využít výhody, spočívající ve spojení kulturních akcí a restauračního zařízení. To představuje výhodu, která jinde v Klatovech neexistuje – kulturní akce přivedou do KD návštěvníky, zároveň toto zázemí zvyšuje atraktivitu pořádaných kulturních akcí. Tento účel je zároveň interpretačním pravidlem pro výklad této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajišťovat obsluhu na akcích konaných v objektu kulturního domu vždy na požádání pronajímatele. Tyto akce je nájemce povinen zajistit přednostně. Porušením této povinnosti se rozumí i zjevná nedostatečnost obsluhy zajištěné nájemcem způsobem neodpovídajícím předem oznámenému požadavku pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje, pokud to bude možné, při uzavírání smluv na užívání nebytových prostor v kulturním domě, jež nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, v případě požadavku uživatele na zajištění restaurační činnosti jej odkázat přednostně na uzavření individuální smlouvy s nájemcem.
4. Pronajímatel se zavazuje nájemci na jeho žádost přednostně krátkodobě na konkrétní akci pronajmout nebytové prostory v KD, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, v případě, že v nich nejsou konány akce MěKS. V takovém případě uzavře nájemce s pronajímatelem smlouvu a uhradí než režijní náklady.
5. Opakované porušení zásad spolupráce ze strany nájemce je důvodem k výpovědi této smlouvy.

Článek X.
Závěrečná ustanovení

1. Tento právní úkon byl schválen Radou města Klatov dne 4. 3. 2014 usnesením č. 4 bod 106/4 po předchozím zveřejnění ve dnech 14. 1. 2014 až 31. 1. 2014.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exemplář.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

V Klatovech dne 24.3.2014

MĚSTSKÉ KULTURNÍ STŘEDISKO Mars Klatovy -3-

M&P CATERING s.r.o.
Jubilejní 1224/42
130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ:26355965 DIČ:CZ26355965

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Město Klatovy
nám. Míru 62
339 20 Klatovy

.....
Město Klatovy

DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ ZE DNE 24. 3. 2014

Smluvní strany:
Městské kulturní středisko Klatovy, příspěvková organizace, Domažlická 767, 33901 Klatovy IV
IČ: 075060
zastoupená Ing. Věrou Schmidovou, ředitelkou
na straně jedné jako pronajímatel

a

M&P Catering, s.r.o., Kubelíkova 1224/42, 13000 Praha
IČ: 26355965
zastoupená Martinem Maškem, jednatelem
na straně druhé jako nájemce

za účasti
Města Klatovy, náměstí Míru 62, 33901 Klatovy I
IČ: 255661
zastoupené Mgr. Rudolfem Salvetrem, starostou

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 24. 3. 2014:

I.
Změna nájemní smlouvy

Čl. V odst. 1 Smlouvy se nahrazuje tímto novým zněním:
„(1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude používat pronajaté prostory k uskutečňování své ekonomické činnosti, a proto dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty bude nájem zatížen základní sazbou DPH. Nájemné se sjednává jako smluvní a činí =492.000,- Kč (slovy: čtyřistadevadesátdvatisíckorun českých) ročně + DPH v základní sazbě. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Splatnost daňového dokladu bude 50 dní. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu. Na základě zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění platí, že v případě, že nájemce přestane být plátcem DPH, bude uzavřen nový dodatek. V tomto případě je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli do 5 pracovních dnů"

II.
Závěrečná ustanovení dodatku

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.
2. Tento dodatek byl schválen Radou města Klatov dne 15.12.2015 usnesení č. 539/24 poř.č. 408.
3. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2016.
4. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jeho obsahem a na důkaz svého souhlasu jej podepisují.

Městské kulturní středisko

M&P CATERING s.r.o.
M&P Catering, s.r.o.
Kubelíkova 1224/42
130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ: 26355965 DIČ: CZ26355965

Město Klatovy
Město Klatovy
nám. Míru 62
339 20 Klatovy