

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

Městské kulturní středisko Klatovy

se sídlem Domažlická 767, 339 01 Klatovy III IČ:075060
zastoupené ředitelem Karlem Kotěšovcem
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „pronajímatel“)

a

.....
adresa/sídlo
IČ:
zastoupen
na straně druhé jako nájemce (dále jen jako „nájemce“)

M&P CATERING s.r.o.
Kubešikova 1224/42 ©
190 00 Praha 3 - Žižkov
IČ:24355985 DIČ:CZ26355985

za účasti vlastníka

Města Klatov

se sídlem náměstí Míru 62/1, 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 111, 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 1704,92 m² 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 plánu 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. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od pronajatých prostor.
 5. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově, nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu restauračního provozu a bude mít v předmětu nájmu zřízenou 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 do 31.3.2032. K faktickému předání a převzetí předmětu nájmu do dispozice nájemce dojde nejpozději k 30.4.2024. Nájemce je povinen zahájit restaurační provoz v pronajatých prostorách nejpozději 1.6.2024; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel 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 pronajímatele 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 smlouvenému užívání;
 - c. pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel 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 pronajímatele;
 - f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g. nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII smlouvy.
5. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli nejpozději do 15 dnů po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude pořízen písemný protokol. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy

pronajímatele ve lhůtě 15 dnů, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.

8. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek V.

Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení, smluvní sankce

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 Kč ročně+ DPH v základní sazbě. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách ve výši Kč na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 15.dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné hrazeno. Splatnost daňového dokladu bude 30 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 dodatek. V tomto případě je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli do 5 pracovních dnů.
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 1.4.2025, oprávněn po předchozím schválení Radou města Klatov 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 plánu (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: pronajímatel 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 měřicí 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. dodávku tepla zajišťuje KLATOVSKÁ TEPLÁRNA a.s. Podkladem pro výpočet poměru fakturace je příloha tohoto dodatku č. 4 - tabulka místností osazených systémem DIRC a tabulka místností bez systému DIRC, které jsou předmětem nájmu, přičemž do výpočtu byly zahrnuty všechny prostory z tabulky „Prostory kde je systém DIRC“, a z tabulky „Prostory bez teplotních čidel DIRC“ jen prostory bez barevného označení. Smluvní strany se na základě těchto podkladů dohodly, že KLATOVSKÁ TEPLÁRNA a.s. bude fakturovat nájemci 20,6 % z celkového objemu skutečně dodaného tepla do objektu kulturního domu. Skutečně dodaným teplem se rozumí součet fakturovaného dodaného tepla do topného systému

- kulturního domu a fakturované dodané teplo na předehřev vzduchotechniky.
- 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 pronajímateli vodné a stočné za pronajaté prostory dle poměrových měřidel a na základě faktury vystavené pronajímatelem; nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k poměrovým měřidlům,
 - g. úklid společných prostor (schodiště k ofisu v 1. a 2. nadzemním podlaží) zajišťuje pronajímatel, poměrná úhrada za tento úklid připadající na nájemce je zahrnuta v nájemném,
 - h. nájemce je povinen zařídit na vlastní náklad revize na elektrickém a dalším mechanickém zařízení, které je v jeho vlastnictví. Dále se nájemce zavazuje provádět revize a případné opravy na plynovém zařízení v předmětu nájmu. Tyto revize je nájemce povinen po přechozím požádání pronajímatele předložit. Revize a opravy na veškerých elektrických a mechanických zařízeních, které jsou nedílnou součástí budovy a jsou v předmětu nájmu, je povinen zařídit pronajímatel na jeho náklad,
 - i. nájemce si zajišťuje odvoz komunálního a jiného odpadu ze stravovacího provozu na základě samostatně uzavřených smluv s provozovatelem odpadového hospodářství.
3. V případech uvedených v odst 2 písm. e) a f) tohoto článku smlouvy bude vyúčtování prováděno vždy čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Toto vyúčtování bude provedeno na základě čtvrtletních odečtů poměrových vodoměrů a faktury od firmy dodavatele.

Článek VII. Podnájem

1. 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 nájmu nepřesahujících svým trváním 24 hodin postačuje ústní souhlas pronajímatele. Nájemce odpovídá za činnost podnájemce v předmětu nájmu, jako kdyby činnost podnájemce vykonával sám. Nevyjádří-li se pronajímatel k písemné žádosti nájemce (řádně doručené pronajímateli), o poskytnutí podnájmu třetí osobě do jednoho týdne, má se zato, že souhlas se uděluje
2. Nájemce není oprávněn vypůjčit předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. U výpůjček nepřesahujících svým trváním 24 hodin postačuje ústní souhlas. Nájemce odpovídá za činnost vypůjčitele v předmětu nájmu v rozsahu, jako kdyby činnost vypůjčitele vykonával sám. Nevyjádří-li se pronajímatel k písemné žádosti nájemce (řádně doručené pronajímateli), o poskytnutí výpůjčky třetí osobě do jednoho týdne, má se zato, že souhlas se uděluje.

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 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 jakéhokoliv 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 k datu převzetí předmětu nájmu uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu, kterou může svojí provozní činností způsobit pronajímateli nebo třetí osobě. Uzavření této pojistné smlouvy je povinen na vyžádání prokázat pronajímateli. Výše uvedená pojistná smlouva musí být sjednána na minimální pojistnou částku ve výši 30.000.000 Kč, přičemž spoluúčast nájemce nesmí být vyšší než 10.000 Kč.
 9. Nájemce je povinen zajistit, aby jak pronajímatel či pověřený správce pronajímatele, tak ostražba budovy byli vždy písemně vyrozuměni o jménech, adresách a telefonních číslech nejméně dvou držitelů klíčů od prostor, které jsou předmětem nájmu.
 10. Pronajímatel a nájemce mají ve svém držení klíč/klíče zpřístupňující požární únikovou cestu směrem k sokolovně (dle plánu z požárního řádu se jedná o dveře č. 2, 3 a 4).
 11. Nájemce je povinen zajistit, aby chodby a nouzové východy v prostorách předmětu nájmu byly po celou dobu trvání nájmu zajištěny podle příslušných právních předpisů a aby tyto prostory a vstupy do pronajatých prostor byly ponechány bez překážek.
 12. Nájemce je povinen ukládat jakékoliv odpadky do prostor určených k tomu provozním řádem pronajímatele.
 13. Nájemce samostatně zajišťuje provoz tukové jímky (lapol), odpovídá za její funkčnost a za její pravidelné vyvážení. Náklady s tím spojené hradí nájemce. Statická a stavební funkčnost tukové jímky bude zajištěna pronajímatelem.
 14. Nájemce se zavazuje, s výjimkou přiměřených množství materiálů a kapalin, jež jsou uchovány v řádných nádobách nedovolit, aby se v předmětu nájmu nebo pod těmito prostorami nacházely nebo z nich unikaly jakékoliv látky, jež mají nebo mohou nabýt nebezpečnou nebo znečišťující povahu nebo jež by mohly jakýmkoliv způsobem negativně zasáhnout nebo poškodit budovu, jakékoliv média pro služby, jiné pozemky nebo vodu nebo životní prostředí nebo by mohly způsobit škody na lidském zdraví a pokud se Nájemce dozví o tom, že v prostorách nebo pod prostorami je nebo z nich uniká jakákoliv taková látka, podá o tom neprodleně písemné oznámení pronajímateli a odstraní takovou látku nebo napraví danou situaci v souladu s požadavky pronajímatele nebo oprávněného orgánu.
 15. Nájemce je povinen nevyužívat jakoukoliv část předmětu nájmu k rušivým účelům, ani k obytným účelům nebo přenocování. Nájemce je povinen využívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nijak nerušil v užívání ostatních prostor pronajímatele.
 16. Nájemce je oprávněn provádět stavební a technické úpravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, úpravou nesmí snížit hodnotu předmětu nájmu a neohrozit statiku budovy. Současně je povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem (ohlášení stavby, stavební povolení apod.). V případě porušení takových právních nebo technických norem uhradí pronajímateli vzniklou škodu, včetně škody vzniklé zaplacením majetkových sankcí v důsledku nedodržení příslušných norem.
 17. Nájemce je povinen pronajímatele písemně upozornit na potřebu nutných oprav, a pokud tak neučiní, je povinen uhradit veškeré škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti. Změní-li se drobná závada v důsledku jejího včasného neodstranění nájemcem v závadu nikoli drobnou, je povinností nájemce odstranit i tuto závadu výlučně na vlastní náklady.
 18. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení náhradní klíče k předmětu nájmu, přičemž nájemce není oprávněn provést výměnu zámků bez souhlasu pronajímatele.
 19. Umístění jakékoli reklamy či poutače na budově či v jejím bezprostředním okolí smí nájemce realizovat pouze se souhlasem pronajímatele.

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 (catering) na akcích konaných v objektu kulturního domu vždy na požádání pronajímatele, a to v kvalitě a rozsahu dle požadavků pronajímatele a organizátora akce. Tyto akce je nájemce povinen zajistit přednostně. Porušením této povinnosti se rozumí i zjevná nedostatečnost obsluhy zajištěné nájemcem způsobem neodpovídajícím

předem oznámenému požadavku pronajímatele. Zajištění cateringu může být svěřeno třetí osobě po dohodě nájemce a 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. Smluvní strany se zavazují spolupracovat při plánování všech akcí konaných v budově organizovaných pronajímatelem a nájemcem. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují společně vypracovat plán akcí na každý kalendářní rok, který bude na počátku každého kalendářního měsíce smluvními stranami společně aktualizován tak, aby nájemce měl možnost zajistit včas a řádně poskytování kvalitních cateringových a gastronomických služeb pro akce organizované pronajímatelem.
5. Opakované porušení zásad spolupráce ze strany nájemce je důvodem k výpovědi této smlouvy. Opakovaným porušením se rozumí alespoň tři případy porušení během po sobě jdoucích 6 kalendářních měsíců.

Článek X. Závěrečná ustanovení

9.1.2024

1. Tento právní úkon byl schválen Radou města Klatov dne usnesením č. ¹ po předchozím zveřejnění ve dnech 1.11. - 1.12.2023
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
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, po jednom pro každého účastníka.
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.

Klatovy dne 10.1.2024

Mgr. Rudolf Salvetr, starosta města

Město Klatovy
nám. Miru 1
339 20 Klatovy

Karel Kotěšovec, ředitel MKS

MĚSTSKÉ
KULTURNÍ
STŘEDISKO
KLATOVY

Nájemce: M & P CATERING s.r.o.

M&P CATERING s.r.o.
Cibulíková 1224/42
30 00 Praha 3 - Žitná
IČ: 22355657, DIČ: CZ22355657

KARL KOTĚŠOVEC
/ JEDNATEL