



Městské kulturní středisko
Strakonice

Městské kulturní středisko Strakonice
Mírová 831 - 386 01 - Strakonice
tel: +420 383 311 530, email: meks@meks-st.cz
www.meks-st.cz

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami :

PRONAJÍMATEL :

MĚSTSKÉ KULTURNÍ STŘEDISKO

se sídlem:

Mírová 831, 386 01 Strakonice

zastoupené:

ředitelem Františkem Christelbauerem

IČ:

00 367 869

DIČ:

CZ00367869

bank. spojení:

ČSOB a.s., Strakonice

číslo účtu:

1768185/0300

variab. symbol:

202403

a

NÁJEMCE :

JAN VARGA

Adresa bydliště:

Velké náměstí 114/3, 397 01 Písek – Vnitřní Město

Adresa sídla:

Ningrova 11/3, 397 01 Písek – Vnitřní Město

IČ:

178 66 286

bank. spojení:

číslo účtu:

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

v tomto znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je pověřen svým zřizovatelem městem Strakonice na základě rozhodnutí RM č. usnesení 832/2023 ze dne 17.05.2023 a Dodatku č. 15 ke Smlouvě o výpůjčce č. 2012-448 ze dne 21.12.2012 pronajímat níže uvedené nemovitosti:

- objekt Domu kultury Strakonice č. p. 831 v ulici Mírová ve Strakonici I, v kat. území Strakonice na pozemcích p. č. st. 1015/1 a p. č. st. 1015/2 v k. ú. Strakonice, jehož součástí jsou níže uvedené prostory:

- 1. nadz. podl. - prostory restaurace, baru, jídelny, varny (kuchyně), skladů, připraven jídla a dalších souvisejících prostorů, chodeb, WC, dále jižní terasa a prostor manipulace, celková výměra NP je 404,3 m² (podl. plocha interiér), výměra jižní terasy je 65,9 m² a výměra prostoru manipulace je 46,2 m² (podlahová plocha exteriér celkem 112,1 m²).

- 2. nadz. podl. - prostory baru o výměře 11,91 m², sklad nápojů o výměře 4,2 m² a nákladní výtah spojující 1. – 3. nadz. podl.

- 3. nadz. podl. – prostory baru o výměře 10,76 m² + nákladní výtah

- výčep ve staré restauraci o výměře 11 m² (na akce typu plesy, koncerty atd.)

- sklep o celkové výměře 24,08 m² (z toho manipulační sklep o výměře 19,08 m² + box na sudy s pivem o výměře 5 m²).

Celková výměra užívaných prostorů interiéru je 466,25 m², podlahová plocha exteriér celkem je 112,1 m².

Výše uvedené prostory v objektu Domu kultury Strakonice sloužící k podnikání, včetně movitého majetku uvedeného v příloze, jsou předmětem této smlouvy (dále označeny jako „předmět nájmu“).

Nájemce je současně s předmětem nájmu oprávněn užívat rovněž společné vstupní prostory a chodby budovy, a to v rozsahu potřebném pro přístup do pronajatých prostor.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci předmět nájmu, aby ho za dále sjednaných podmínek užíval. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu, k němuž byl předmět nájmu dosud využíván, tj. provozovat restaurační zařízení. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.

4. Nájemce si je plně vědom stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, prohlašuje, že vyhovuje jeho záměrům, a v tomto stavu jej přebírá.

II.

Doba nájmu

1. Tento nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.08.2024.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, s tříměsíční výpovědní dobou, jež začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.

3. V případě, že je ze strany pronajímatele dáвана výpověď z důvodu neplacení nájemného nebo záloh na služby spojené s nájmem činí výpovědní doba 1 měsíc.

4. Smluvní poměr touto smlouvou založený je možné ukončit dohodou smluvních stran.

III. Cena nájmu

1. Nájemné z nebytových prostorů a z movitého majetku je stanoveno na částku ve výši 10.000 Kč + platná sazba DPH (nemovitý majetek + movitý majetek), slovy desettisíckorunčeských + platná sazba DPH.

2. Inflační doložka

a) S účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku, bude uplatňována nová výše nájemného s ohledem na míru inflace za předcházející rok (za míru inflace je považována míra inflace měřená indexem růstu spotřebitelských cen vyhlášená Českým statistickým úřadem, v případě, že by tento index přestal být zveřejňován, použije se nejbližší podobný index odrážející inflační nárůst), kdy nová výše nájemného se stanoví dle následujícího vzorce:

$$N_p \times 365 \times I_k$$

$$N_n = N_p + \frac{36\,500}{365}$$

- N_n nová výše nájemného /v Kč/
- N_p výše nájemného za předcházející rok /v Kč/
- I_k inflační koeficient /v %/

b) Pronajímatel je oprávněn uplatnit inflační koeficient i v nižší než ČSÚ vyhlášené výši.

c) Pronajímatel vypočte novou výši nájemného za příslušný kalendářní rok dle shora uvedeného vzorce a písemně ji sdělí nájemci. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli rozdíl mezi stávající výší nájemného a novou výší nájemného za období od 1. 1. nejpozději do 60 dnů ode dne písemného sdělení pronajímatele.

d) V případě, že se pronajímatel rozhodne nevyužít svého práva na zvýšení nájemného za příslušný kalendářní rok, případně nevyužít tohoto práva v plném rozsahu (inflační koeficient uplatní v nižší než ČSÚ vyhlášené výši), oznámí toto své rozhodnutí nájemci ve lhůtě do 30. června příslušného kalendářního roku.

e) Dojde-li ke vzniku přeplatku na nájemném způsobenému úhradou nové výše nájemného a následným rozhodnutím pronajímatele o neuplatnění práva na zvýšení nájemného za příslušný rok, popř. nevyužití tohoto práva v plném rozsahu, vrátí pronajímatel takto vzniklý přeplatek nájemci nejpozději do 15. července příslušného kalendářního roku.

3. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně předem na základě této smlouvy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1768185/0300, vedený ČSOB a.s., VS: 202403. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení podle vl. nařiz. 351/2013 Sb. v platném znění.

5. K nájemnému dle bodu 1. je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s nájmem, a to v souladu s platebním kalendářem vystaveným pronajímatelem, který je uveden v příloze ke smlouvě.

Zálohy na služby bude nájemce hradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1768185/0300, vedený ČSOB a.s. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet správce objektu.

6. Skutečné náklady za ceny služeb (zálohy) vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. 1. a ve lhůtě do 28. 2. bude provedeno vyrovnaní případných nedoplatků a přeplatků.

7. Výši záloh za ceny služeb je pronajímatel oprávněn zvyšovat či snižovat, a to na základě zvýšení či snížení cen od primárních dodavatelů, příp. na základě zvýšené či snížené spotřeby, přičemž důvod zvýšení či snížení cen od primárních dodavatelů je správce objektu povinen nájemci doložit.

Případné ostatní služby spojené s nájmem bude nájemce hradit přímo příslušným distributorům.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat předmět nájmu nájemci a zaznamenat stav, v němž předmět nájmu předal,
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
- c) po oznámení potřeby oprav dle čl. IV. odst. 2 písm. e) této smlouvy, obstarat bez zbytečného odkladu provedení těchto oprav tak, aby došlo k co nejmenšímu možnému omezení v užívání předmětu nájmu nájemcem,
- d) zajišťovat na své náklady revize elektroinstalace, elektrospotřebičů, nákladního výtahu, technologie kuchyně a barů, hasících přístrojů, vzduchotechniky, chladících jednotek, paníkových dveří, můstkové váhy a případného dalšího zde neuvedeného pronajatého vybavení, u kterého se revize dle platných právních předpisů musí provádět,
- e) zajišťovat na své náklady výměnu filtrů vzduchotechniky či jiných filtrů a kontrolu lapače tuku (LAPOL).

2. Nájemce se zavazuje:

- a) využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel,
- b) dodržovat právní předpisy na úseku požární ochrany a hygienické předpisy v celém prostoru, který je předmětem nájmu,
- c) umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup k předmětu nájmu, za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou, udržovat pořádek a volný přístup k tepelným čerpadlům v prostoru manipulace a vzduchotechniky,
- d) nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy s běžnou údržbou předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala, a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět nájmu alespoň ve stavu, v jakém byl nájemci předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Součástí inventáře předané nájemci se nájemce zavazuje udržovat s péčí řádného hospodáře a dojde-li v důsledku nájemcova užívání

ke zničení nebo opotřebení či poškození do takové míry, že součást inventáře nelze dále užívat, upozorňuje pronajímatel nájemce, že tato součást inventáře již nebude pronajímatelem nahrazována. Nájemce se zavazuje zajistit, aby technická zařízení v pronajatých prostorech byla využívána pouze v souladu s návody k použití, tak, aby on, ani jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby nezpůsobili škody na majetku pronajímatele,

e) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci,

f) nájemce je na základě nájemní smlouvy oprávněn předmět nájmu (či jeho část) poskytnout do užívání třetím osobám pouze s písemným souhlasem pronajímatele,

g) nájemce odpovídá za škody, které na předmětu nájmu způsobí on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah,

h) zajišťovat údržbu a čištění podhledů ve varně na své náklady,

i) nájemce je povinen zajistit obslužnost všech kulturních a společenských akcí v MDK dle požadavků MěKS Strakonice, dále podrobněji upraveno v následujících ustanoveních této smlouvy, zejména článku IV. odst. 7 a 8.

j) nájemce garantuje pravidelnou otevírací dobu, a to především přes obědy

k) Nad rámec shora uvedeného smluvní strany sjednávají, že za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor sloužících k podnikání a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostorů a je ve vlastnictví pronajímatele nebo města Strakonice, a to podle věcného vymezení a podle výše nákladu.

kk) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména zásuvek, vypínačů, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
- Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodě kk) odrážka 6, a to vše za předpokladu, že náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik

oprav, které spolu souvisejí, je rozhodující součet nákladů na tyto související opravy.

kkk) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostorů a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v písm. kk) tohoto článku smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí, je rozhodující součet nákladů na tyto související opravy.

l) veškeré změny a úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, ve kterém budou jednoznačně popsány změny či úpravy a způsob jakým budou změny či úpravy provedeny vč. předpokládaných nákladů (včetně konzultace s ředitelem MěKS). Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů spojených s odstraněním nepovolených změn. V případě, že by pronajímatel netrval na odstranění nepovolených změn, tak nájemce rovněž nemá nárok na vyrovnání, a to ani v případě zhodnocení předmětu nájmu.

m) nájemce je povinen předat vyklizený, uklizený, vymalovaný předmět nájmu zpět pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že bude předmět nájmu poškozen nebo jeho stav nebude odpovídat obvyklému opotřebení ve srovnání se stavem při podpisu této smlouvy, je nájemce povinen nahradit škody vzniklé pronajímateli v důsledku takového závadného stavu předmětu nájmu.

V případě porušení povinnosti nájemce v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu při ukončení nájemní smlouvy je pronajímateli oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 3.000 Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Smluvní pokuty jsou splatné do 15 dnů, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru doručena nájemci. Povinností zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne.

3. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o změně svých kontaktních údajů uvedených ve smlouvě. Nebude-li takováto (i opakovaná) změna neprodleně písemně oznámena druhé smluvní straně, budou veškeré písemnosti související se smluvním vztahem doručovány na původní adresu uvedenou ve smlouvě, popř. jinou naposledy uvedenou adresu.

4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Strakonice a v evidenci Městského kulturního střediska, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za své obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Nájemce tímto výslovně souhlasí i s uveřejněním smlouvy ve veřejném registru smluv (v informačním systému zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb.), a to i v případě, pokud by se nejednalo o povinně zveřejňovanou smlouvu.

5. Nájemce je oprávněn umístit u vstupu do pronajatých prostor na své náklady informační tabuli či vývěsku vhodného vzhledu, odpovídající obvyklému označování restaurací po odsouhlasení pronajímatelem.

6. Nájemce stanoví otevírací dobu restaurace a označí provozovnu touto otevírací dobou, přičemž garantuje pronajímateli denní otevírací dobu a to zejména před obědy.

7. Při konání kulturních akcí v budově Domu kultury ve Strakonici se nájemce zavazuje:

- a) zajistit občerstvení pro návštěvníky všech kulturních akcí vždy minimálně jednu hodinu před a 1 hodinu po akci; dle požadavků MěKS
- b) při divadelních vystoupeních a akcích na sále je v případě, že je zavřená hlavní restaurace („Čezeta“) je nájemce povinen otevřít horní restauraci
- c) při plesech a náročnějších akcích zajistit plný servis, tj. provoz výčepů, barů a obsluhy;

Nájemce se zavazuje koordinovat veškerý chod výše v tomto bodě smlouvy uvedených akcí s Městským kulturním střediskem Strakonice („MěKS“) a zavazuje se dodržet požadavky MěKS v plném rozsahu.

8. Akce pořádané nájemcem v pronajatých prostorách (Restaurace Čezeta) je nájemce povinen koordinovat s MěKS, tak aby nedocházelo ke kolizi akcí pořádaných MěKS a akcí pořádaných nájemcem, kdy tyto akce musí být zaznamenávány do rezervačního systému MěKS. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci přístup do rezervačního systému MěKS.

9. Nájemce se zavazuje zajistit si na své náklady svoz komunálního odpadu, bio odpad, použité oleje.

10. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu v rámci provozu restauračního zařízení bude prodávat výhradně pivo od společnosti Pivovar Strakonice 1649, a.s., IČO 26068273, se sídlem Podskalská 324, 386 01 Strakonice.

V případě porušení kteréhokoli z těchto povinností uvedených v této Nájemní smlouvě je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000 Kč/1 akce za každé porušení.

V.

Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s usnesením Rady města Strakonice č. 3331/2022 (75/1) ze dne 24.08.2022:

- Byl záměr pronajmout Předmět nájmu před projednáním v příslušných orgánech města zveřejněn v době od 04.06.2024 do 20.06.2024 vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Strakonice a webových stránkách organizace.
- Pronájem předmětu nájmu byl schválen Radou města Strakonice pod č. usnesení 2360/2024 (46/12) ze dne 10.07.2024.

K potvrzení shora uvedených skutečností připojuje svůj podpis ředitel příspěvkové organizace

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V otázkách výslovně smlouvou neupravených se tento vztah řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů.

2. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky ke smlouvě.

3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- a) přehled movitého majetku
- b) dodatek č. 15 ke Smlouvě o výpůjčce č. 2012-448 ze dne 21. 12. 2012
- c) Platební kalendář – náklady na služby spojené s nájmem

4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 pare a nájemce

jedno pare.

5. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Strakonicích dne

Ve Strakonicích dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce