

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Kulturní a informační služby města Přerova

IČO 45180512

se sídlem nám. T. G. Masaryka 150/8, Přerov I-Město, Přerov 750 02

zastoupené ředitelkou

(dále „**pronajímatel**“)

a

Kromgast s.r.o.

IČO 19997418

se sídlem Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vl. 137047

zastoupená jednatelem

(dále „**nájemce**“)

(dále jako „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je na základě dodatku č. 10 ze dne 17. 9. 2013 ke zřizovací listině ze dne 2. 11. 2009 svěřen k hospodaření dům č. p. 148 (Městský dům, ul. Kratochvílova 1), příslušný k části obce Přerov I-Město, jenž je součástí pozemku p. č. 136 v k. ú. Přerov, včetně příslušenství a pozemek p. č. 136 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1464 m² v k. ú. Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání včetně součástí a příslušenství v budově uvedené v čl. I. této smlouvy, a to prostory kavárny včetně příslušenství, zázemí, baru o celkové výměře 119,64 m², přičemž přesné situování a rozsah předmětu nájmu je uveden na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Předmětem nájmu jsou rovněž movité věci specifikované v příloze č. 2, která je rovněž nedílnou součástí této smlouvy.

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání a movité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tyto prostory a movité věci za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za její užívání nájemné dle čl. IV. smlouvy.

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je zajištění kavárenských a cateringových služeb při kulturních a společenských akcích realizovaných v prostorách velkého sálu, předsálí a malého sálu Městského domu v Přerově. Nájemce se zavazuje dodržet účel nájmu dle této smlouvy.

III. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2026 do 31.12.2035 s právem nájemce prodloužit dobu nájmu opcí o další období v délce 5 let. Opci může nájemce uplatnit tak, že min. 3 měsíce před skončením doby nájmu oznámí písemně pronajímateli, že si přeje prodloužit nájemní smlouvu o dalších 5 let. Součástí tohoto oznámení musí být také informace o zamýšlených podporách, které nájemce hodlá čerpat v rámci stejného rozhodného období (tj. tří po sobě jdoucích kalendářních roků), a které mohou mít vliv na čerpání tohoto limitu v následující prodloužené době nájmu.

Doba nájmu se v tomto případě automaticky prodlouží o dalších 5 let s účinností od 01.01.2036 splnění podmínek v odst. 3 tohoto článku smlouvy a za následujících podmínek:

- včasné a řádné plnění všech finančních závazků nájemce vůči pronajímateli,
- řádné plnění podmínek uvedených v čl. V. této smlouvy, zejména uvedených v čl. V. odst. 11 a 12 této smlouvy.

(2) Smluvní strany se zavazují v případě prodloužení nájemní doby opcí jednat o navýšení nájemného pro další období.

(3) Nájemce bere na vědomí, že na nájemní vztah sjednaný touto smlouvou se vztahuje režim veřejné podpory dle pravidla **de minimis** ve smyslu nařízení Komise (EU) nařízení Komise (EU) 2023/2831 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, zveřejněného v Úředním věstníku EU L dne 15.12.2023, Pro případ, že ke dni 01.01.2036 nebude disponibilní limit nájemce pro čerpání této podpory dostačující (tj. není schopen pokrýt výši zvýhodnění plynoucího z tohoto nájemního vztahu), zavazují se smluvní strany v předstihu jednat o úpravě výše nájemného tak, aby výše podpory odpovídající rozdílu obvyklého nájemného a sjednaného nájemného odpovídala max. zbývajícím limitu podpory de minimis, který má nájemce k dispozici, příp. aby nájemní vztah veřejnou podporou nadále nebyl. Nedojde-li ke sjednání takové úpravy nájemného a nájemce nepřistoupí na toto zvýšení nájemného, skončí nájemní vztah uplynutím doby nájmu uvedené v odst. 1. tohoto článku smlouvy i v případě, že nájemce již oznámil uplatnění opčního práva postupem uvedeným v tomto článku smlouvy.

(4) Před skončením doby nájmu dle odstavce 1 tohoto článku lze nájemní smlouvu kdykoliv ukončit dohodou.

(5) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení povinnosti se považuje zejména:

- a) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v čl. II. této smlouvy,

- b) učinění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - c) poskytnutí předmětu nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) opakované nedodržení včasného a řádného plnění všech finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, zejména platby nájemného a poplatků za služby s nájmem spojené dle čl. IV. této smlouvy,
 - e) opakované porušení povinností nájemce dle čl. V. odst.4, 5, 6, 11 a 12 této smlouvy.
- Nájemce je povinen pronajaté prostory vyklidit odevzdat pronajímateli do 30 dnů od doručení výpovědi.

IV.

Nájemné, zálohy a poplatek za služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

(1) Nájemné za užívání předmětu nájmu - prostor je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **47.301,-Kč/rok**. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve dvanácti rovnoměrně rozvržených měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny č.ú.1882080309/0800., variabilní symbol číslo faktury, a to nejpozději k 15. dni v měsíci. Úhrada je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.

Nájemné za užívání movitých věcí uvedených v čl. I. odst. 2. této smlouvy činí 3.588 Kč bez DPH/rok. K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši platné ke dni zdanitelného plnění. Nájemné bude hrazeno jednorázově, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem, vždy nejpozději do 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci, pokud nebude na faktuře uvedena lhůta delší. Faktura bude vystavena jednou ročně, nejpozději k 15.1. daného kalendářního roku.

(2) Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se nájemce v průběhu trvání této smlouvy stane plátcem DPH, zavazuje se oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se stal plátcem DPH, přičemž k oznámení přiloží kopii rozhodnutí příslušného správce daně o registraci k DPH nebo jiný relevantní doklad prokazující registraci. Ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH, se sjednaná výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy považuje za částku bez DPH, a k této částce bude připočtena odpovídající sazba DPH dle platných právních předpisů, kterou je nájemce povinen pronajímateli uhradit společně s nájemným. Nájemné pak bude hrazeno v termínu splatnosti na účet pronajímatele, a to na základě vystaveného daňového dokladu se splatností do 18 dne daného měsíce. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost dle tohoto odstavce, odpovídá pronajímateli za jakoukoli škodu, která mu v důsledku tohoto prodlení vznikne.

(3) Nájemce je rovněž povinen hradit pronajímateli zálohy a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor, zejména za dodávku tepla, elektrické energie, vodné a stočné, a to na základě a za podmínek stanovených samostatnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem nejpozději do dne započetí nájmu, tj. je do 1.1.2026.

(4) Nájemce je povinen samostatně na své náklady zajistit svoz a likvidaci odpadů a za tímto účelem nejpozději do dne započetí nájmu, tj. je do 1.1.2026 uzavřít smlouvu o svozu a likvidaci odpadů s příslušným poskytovatelem této služby.

(5) V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce uplatní právo na prodloužení nájmu na další opční období podle článku III., odst. 1 této smlouvy, **bude výše nájemného pro toto další opční období navýšena o kumulovanou míru inflace za celé předchozí období nájmu.** Kumulovaná míra inflace se stanoví jako součet ročních měr inflace vyjádřených v procentech, zveřejněných Českým statistickým úřadem pro jednotlivé kalendářní roky bezprostředně předcházející roku, v němž počíná opční období. Pro výpočet se použijí oficiální údaje o průměrné roční míře inflace (indexu spotřebitelských cen) zveřejněné Českým statistickým úřadem; v případě, že by Český statistický úřad přestal příslušný ukazatel zveřejňovat, použije se náhradní ukazatel inflace zveřejňovaný jiným státním orgánem České republiky, který jej nahradí, popřípadě nejbližší odpovídající ukazatel. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci nově vypočtenou výši nájemného, doloženou přehledem použitých údajů o inflaci za jednotlivé roky, **nejpozději do konce února kalendářního roku následujícího po skončení předchozího nájemního období.** Smluvní strany výslovně prohlašují, že se jedná o automatickou úpravu nájemného, která nevyžaduje další právní jednání stran, a že takto navýšené nájemné se považuje za dohodnuté pro celé opční období.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol. Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně do protokolu o předání stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií.

(2) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění). Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou

předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Opravy předmětu nájmu nad rámec drobných oprav hradí pronajímatel.

(3) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu ve vzájemně dohodnutém čase za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

(4) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební úpravy. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud dojde k jakékoliv stavební úpravě předmětu nájmu nájemcem a dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, nájemce převádí takové zhodnocení pronajímateli bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu a pronajímatel toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.

(5) Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze na dobu ne delší než byl sjednán nájem a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

(6) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize spotřebičů, výtahů a zařízení, které jsou předmětem nájmu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat do 30 dnů ode dne jejich převzetí nájemcem pronajímateli,
- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(7) Nájemce je oprávněn vnější část budovy uvedené v čl. I., odst. 1 této smlouvy a předmět nájmu opatřit jakýmkoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a předmětná umístění uvést do původního stavu.

(8) Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020, o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985, o požární ochraně, v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu stravovacích služeb.

(9) Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat, zejména zajistit volný a nerušený přístup k předmětu nájmu a užívání společných prostor za oboustranně dohodnutých podmínek.

(10) Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu obvyklého opotřebení. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu. případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli případné náklady na vyklizení předmětu nájmu a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ust. § 2402 a násl. občanského zákoníku.

(11) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provozovat kavárenskou a cateringovou činnost v souladu s účelem nájmu uvedeným v této smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu, s výjimkou případů dnů, ve kterých není v prostorách Městského domu v Přerově organizována žádná kulturní, či společenská akce, kdy je provoz přerušen z důvodů zásahu vyšší moci, technických závad nebo jiných objektivních okolností, které nájemci brání v provozování činnosti. Pronajímatel výslovně uvádí, že v předmětu nájmu nelze provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty.

(12) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, zavazuje se nájemce provozovat kavárnu po dohodě s organizátorem minimálně jednu hodinu před zahájením kulturní či společenské akce v Městském domě v Přerově, během této kulturní či společenské akce a minimálně 1 hodinu po jejím skončení.

(13) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(14) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která vznikne i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(15) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do dne započetí nájmu, tj. do protokolárního předání předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,

- dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.

(16) Smluvní strany vyloučily aplikaci ust. 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. neužije se ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.

(17) Za účelem naplnění společného zájmu smluvních stran na zajištění plynulého průběhu akcí a rozšíření rozsahu poskytovaných služeb v rámci akcí konaných ve velkém sále Městského domu v Přerově se smluvní strany dohodly, že nájemce je oprávněn dočasně užívat místnost označovanou jako „kuřárna“, a to za účelem zajištění provozní a obslužné kapacity v případech, kdy charakter akce vyžaduje obsloužení vyššího počtu osob.

(18) Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s přípravou akcí konaných v malém sále, zejména společenských událostí typu plesů nebo veřejných projednávání, je nezbytné umožnit přístup do uvedených prostor jak pronajímateli, pořadatelům, tak – v odůvodněných případech – rovněž nájemcům těchto prostor. Týká se to zejména situací, kdy je třeba zajistit přípravu prostor malého sálu, například rozmístění stolů či instalaci jiného zařízení v rámci uvedených akcí. Za účelem minimalizace rizik spojených s užíváním prostor malého sálu a s cílem zajistit ochranu majetku doporučuje pronajímatel nájemci, aby při přípravě a průběhu akcí přijímal odpovídající bezpečnostní opatření. V praxi to zahrnuje zejména zabezpečení cennějších předmětů, zejména dražšího alkoholu nebo jiných hodnotných věcí, například jejich uzamykáním či jiným způsobem zajištění proti odcizení či poškození. Nájemce se zavazuje tato doporučení zvážit a v případě potřeby aplikovat v rámci své odpovědnosti za užívání předmětu nájmu.

. VI.

Průkaz energetické náročnosti

Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před podpisem smlouvy předložil kopii průkazu energetické náročnosti budovy – dům č. p. 148 (Městský dům, ul. Kratochvílova 1), příslušný k části obce Přerov I-Město, jenž je součástí pozemku p. č. 136 v k. ú. Přerov, včetně příslušenství a pozemek p. č. 136 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1464 m² v k. ú. Přerov, který pro zhotovitele společnost POR Přerov zpracoval energetický specialista

dne únor 2016, a dále, že mu pronajímatel při podpisu smlouvy kopii průkazu energetické náročnosti předal.

Článek VII.

Podpora malého rozsahu (de minimis)

Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že dnem účinnosti této smlouvy pronajímatel poskytuje nájemci podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu nařízení Komise (EU) nařízení Komise (EU) 2023/2831 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, zveřejněného v Úředním věstníku EU L dne 15.12.2023, ve výši **473.010,- Kč**, která odpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému za užívání předmětu nájmu, jehož výše je stanovena pro potřeby

pronajímatele znaleckým posudkem č. 1787-04/2024 ze dne 27.02.2024 zpracovaným

VIII. Závěrečná ujednání

- (1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s povahou originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

V Přerově dne 29. 10. 2025

V Přerově dne 29. 10. 2025