

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) uzavřeli:

Městské kulturní středisko Tišnov, příspěvková organizace

se sídlem Mlýnská 152, Tišnov 666 01

IČO: 49457543

DIČ: CZ49457543

plátce DPH

[REDACTED]

[REDACTED]

ID DS: u jy4xne

jako „pronajímatel“

a

OPmB Jindřich Sedlák s.r.o.

Černopolní 241/49, Černá Pole, 61300 Brno

IČO: 04986784

DIČ: CZ04986784

[REDACTED]

[REDACTED]

jako „nájemce“

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zřizovací listiny schválené Zastupitelstvem města Tišnova usnesením č. ZM/14/07/2019 na zasedání dne 16. 12. 2019 mu byla svěřena k hospodaření mimo jiné budova č. popisné 152 na pozemku st. p. č. 181 v k. ú. Tišnov, jejíž součástí je nebytový prostor sloužící k provozování kavárny.

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor kavárny nacházející se v přízemí budovy č.p. 152 na ulici Mlýnská, o celkové výměře 68, 75 m². Nebytový prostor zahrnuje
 - kavárnu/bar,
 - zázemí baru,
 - přípravnu pokrmů,
 - 2 x WC.
2. Spolu s nebytovým prostorem dle bodu 1. je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování kavárny a bussines/ coworking centra i technické vybavení a zařízení kavárny, a dále sklad nápojů umístěný v přízemí budovy ve foyer kina (bývala pokladna) na ulici Mlýnská 152; sklad na pивní sudy umístěný v suterénu budovy Mlýnská 152.
3. Technické vybavení a zařízení kavárny je specifikované v příloze č. 1.
4. O předání předmětu nájmu včetně vybavení a příslušenství bude sepsán předávací protokol.

III. Nájemné a kauce

1. Nájemné se stanoví dohodou stran a činí 12.000,- Kč (slovy dvanácttisíckorunčeských) měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem ke konci

měsíce. Splatnost faktury je 14 dní po jejím doručení nájemci. Nájemné bude v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, účtováno bez DPH.

2. Nájemce povinen složit vratnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmů, tj. ve výši 24.000,- Kč, a to do 30 dnů od započetí nájmu na účet pronajímatele č. 41937641/0100. V případě neuhrazení kauce má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
3. Po ukončení smluvního vztahu bude kauce nájemci vrácena nebo může být pronajímatelem použita k úhradě případných neuhrazených závazků nebo na úhradu nákladů na úhradu škod způsobených nájemcem na majetku pronajímatele. Za škodu se nepovažuje běžné opotřebení pronajatých věcí. Smluvní strany se dohodly, že kauce nebude úročena.

IV. Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit služby spojené s užíváním prostor, a to spotřebu elektrické energie, vodné a stočné a spotřebu plynu (teplo) dle skutečné spotřeby.
2. Výše úhrady za spotřebu elektrické energie a za vodné a stočné bude vypočtena na základě údajů získaných z podružného elektroměru a z podružného vodoměru.
3. Počáteční stav měřidel bude součástí předávacího protokolu.
4. Výše úhrady za spotřebu plynu (teplo) bude vypočtena poměrně z celkové spotřeby plynu (tepla) pro budovu Mlýnská 152 na základě podlahové plochy.
5. Úhrada elektrické energie, vodného a stočného a spotřeby plynu podléhá DPH ve výši dle účinných právních předpisů.
6. Úhrada za služby je splatná měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dní po jejím doručení nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel svými zaměstnanci zajistí úklid prostoru kavárny v rozsahu do 25 hodin měsíčně za cenu 200 Kč/hodina. Výše úhrady za úklid je splatná měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dní po jejím doručení nájemci.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zajistí vlastní popelnici na odpad a bude si sám hradit poplatek za svoz odpadu. Svoz plastu a skla zajistí pronajímatel; platba za likvidaci tohoto odpadu je součástí nájmu.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke smlouvou dohodnutému účelu. Spolu s předmětem nájmu předá pronajímatel nájemci klíče od prostor uvedených v bodě 1. a 2. čl. II, a klíče o foyer za účelem vstupu do prostoru bývalé pokladny. Jejich počet a předání bude uvedeno v předávacím protokolu.
2. Pronajímatel a jím pověřenými pracovníci (zejména revizní technici, pracovníci pověřenými inventurou majetku apod.) jsou oprávněni provést kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit právními předpisy vyžadované pravidelné revize s výjimkou revizí elektrospotřebičů, které si hradí nájemce. Kopie protokolů o provedených revizích jsou k dispozici u pronajímatele, který na vyžádání vyhotoví nájemci jejich kopie.

4. Pronajímatel je povinen zajistit bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na předmětu pronájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do prostor kavárny bez souhlasu nájemce, s výjimkou zajištění úklidu dle této smlouvy a s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo jiné případy, kdy je vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku nájemce, pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako škod na zdraví.
6. Pronajímatel v pronajatém prostoru může své kulturní akce (výstavy, koncerty, přednášky, besedy, autorská čtení apod.), pořádat po vzájemné dohodě s nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí technickou přípravu akce a nájemce na své náklady zajistí drobné občerstvení pro vystupující. O těchto akcích bude nájemce informován.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě akcí, jejichž charakter to umožňuje, zejména při pořádání divadel či koncertu v sále kina Svratka, propojí prostory foyer a kavárny, za účelem zvýšení komfortu návštěvníků a ve prospěch obou smluvních stran.
8. Pronajímatel se zavazuje, že s nabídkou na zajištění cateringu na jím pořádaných akcích, v prostorách MĚKS, osloví nejprve nájemce. Nepotvrdí-li nájemce do týdne od oslovení účast na nabídnuté akci, osloví pronajímatel jiné zájemce.
9. Pronajímatel je oprávněn umístit do kavárny propagační materiály ke svým akcím.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen v rozsahu a jen k účelu stanovenému touto smlouvou, udržovat předmět nájmu v řádném stavu, chránit jej před škodou a na vlastní náklad provádět drobné opravy a běžnou údržbu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit v pronajatých prostorách celoroční provoz kavárny vlastními silami nebo prostřednictvím provozovatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do dalšího podnájmu jiné osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele, i v případě, že se jedná o provozovatele kavárny.
4. Nájemce není oprávněn zhotovovat duplikáty předaných klíčů od předmětu nájmu a prostor tvořících příslušenství nájmu.
5. Nájemce zavazuje platit cenu nájmu dle čl. III a úhradu služeb dle čl. IV smlouvy způsobem a v termínech tam stanovených.
6. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájmu po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo písemné upozornění neodstraní závadu na předmětu nájmu, která nespadá do drobných oprav a běžné údržby, a která podstatně zhoršuje nebo znemožňuje užívání předmětu nájmu.
7. Smluvní strany se shodly na tomto vymezení drobných oprav: za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení do výše 5.000 Kč včetně DPH za každou jednotlivou opravu. Případnou opravu v rozsahu vyšším než 5.000 Kč včetně DPH provede pronajímatel a uhradí přitom ze svého tu část nákladů, která převyšuje 5.000 Kč včetně DPH, přičemž částku ve výši 5.000 Kč včetně DPH uhradí po provedení takové opravy nájemce pronajímateli na základě jím vystavené faktury.
8. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady revize elektrospotřebičů.
9. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, ochrany zdraví a majetku. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých

zaměstnanců v souladu s předpisy o bezpečnosti práce a o požární ochraně a zajistit jejich dodržování.

10. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorách a umožnit jejich odstranění.
11. Nájemce je výslovně oprávněn k úpravám interiéru kavárny, a to k výmalbě, k umístění dekorativních prvků, k umístění nových sedacích prvků a k úpravě vývěsních tabulí. Další drobné úpravy s písemným souhlasem pronajímatele.
12. Smluvní strany se dohodly, že bude zachován nápis kavárna u kina na fasádě objektu.
13. Nájemce je oprávněn využívat venkovní prostory před kavárnou při zachování všech bezpečnostních pravidel, tak aby nebránil vstupu do budovy a případnému úniku z ní, přičemž zábor chodníku si vyjedná s majitelem pozemku vlastní cestou, a to v intencích ustanovení k zajištění volné vnější únikové cesty (viz příloha č. 2)
14. Nájemce se současně zavazuje, že nebude zasahovat do žádných jiných konstrukčních prvků kavárny bez písemného souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce se zavazuje, že se nebude pohybovat v prostorách pronajímatele, jež nejsou předmětem nájmu ani s předmětem nájmu provozně nesouvisí.
16. Smluvní strany se dohodly, že se navzájem budou propagovat prostřednictvím dostupných médií.

VII. Doba nájmu a jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na období 1 roku (slovy jednoho roku) od 1. 5. 2026 do 30. 4. 2027. Nájemní doba počíná běžet dnem účinnosti této smlouvy, tj. 1. 5. 2026
2. Nájemní vztah zaniká:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran.
 - b. výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem nebo nájemcem bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c. výpovědí ze strany pronajímatele s měsíční výpovědní dobou v případě hrubého porušení smlouvy. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za hrubé porušení smlouvy se považuje prodlení s úhradou nájmu nebo jiných plateb dle této smlouvy, které bude delší 60 dnů, provedení jiných než dohodnutých stavebních úprav na předmětu nájmu nebo přenechání předmětu nájmu třetí osobě.
 - d. zánikem provozu kavárny.
 - e. zánikem nájemce nebo pronajímatele.
3. Dojde-li k ukončení nájmu výpovědí nebo v důsledku ztráty oprávnění nájemce provozovat hostinskou činnost, je nájemce povinen ke konci výpovědní doby, resp. do měsíce od zániku oprávnění, předat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je povinen odstranit i interiérové úpravy provedené na základě této smlouvy a případných dodatků. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení předmětu nájmu včetně vybavení, odpovídá nájemce za škodu takto způsobenou.

VIII. Závěrečná ustanovení

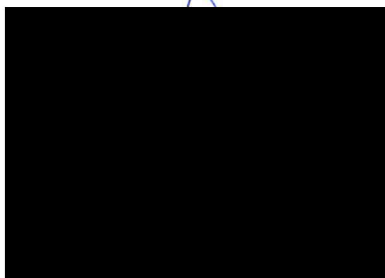
1. Smlouva bude v souladu se zákonem o registru smluv č. 340/2015 Sb. zveřejněna v registru smluv; smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna v plném rozsahu s výjimkou přílohy č. 1.
3. Uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel, a to bezodkladně po uzavření této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány osobně proti potvrzení, písemně prostřednictvím držitele poštovní licence nebo prostřednictvím datové schránky.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že běžné písemnosti (faktury, revizní zprávy, informace o akcích) lze doručovat prostřednictvím elektronické komunikace bez nutnosti elektronického podpisu. Pro tento případ si smluvní strany vzájemně potvrdí elektronickou adresu, jejímž prostřednictvím bude komunikace probíhat.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Tišnově dne 29. 4. 2016

Městské kulturní středisko Tišnov,
příspěvková organizace
Mlýnská 152, 666 01 Tišnov
IČO: 49457543, DIČ: CZ49457543


Ing. Daria Svecová
ředitelka

Městské kulturní středisko Tišnov,
příspěvková organizace
za pronajímatele



Jindřich Sedlák
jednatel
OPmB Jindřich Sedlák s.r.o.
nájemce

Příloha č. 1 Zařízení kavárny

Příloha č. 2 Ustanovení k zajištění volné vnější únikové cesty

