

SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ č. 2/99/2018

mezi

Centrem kultury a vzdělávání Moravská Ostrava,
příspěvková organizace
Sokolská tř. 175/26, 702 00 Ostrava
zastoupena: Ing Martinem Vidurou, ředitelem
IČ: 68917066
(dále jen pronajímatel)

a

panem Filipem Zavřelem
Kozlovice 109, 739 47 Kozlovice
IČ: 76095380
(dále jen nájemce)

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je provozovatelem Klubu Atlantik v nebytových prostorách objektu na ulici Čs. legií 7, 702 00 Ostrava a je oprávněn pronajímat tyto prostory včetně příslušenství Součástí těchto svěřených nebytových prostor je část určená pro provozování živnostenského podnikání - hostinské činnosti (dále jen kavárna). K trvalému provozu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č. 847/2004.
2. Pronajímatel přenechává se souhlasem zřizovatele (usnesení Rady městského obvodu č. 1435/22/07) nájemci do nájmu část nebytových prostor pro účel provozování hostinské činnosti v tomto rozsahu:

kavárna	77,93m ²
wc, sprcha, šatna personálu	5,30 m
sklad	3,34m ²
zádveří (1/2)	1,68m ²
wc pro veřejnost (1/2)	5,81m ²
3. V předmětných prostorách se nachází movité věci - zařízení nebytových prostor, specifikované přílohou č. 1 této smlouvy, které jsou v majetku pronajímatele a které pronajímatel přenechává nájemci do nájmu.
4. Nájemce se zavazuje za nájem nebytových prostor a jejich zařízení a za poskytnuté služby v souvislosti s nájmem platit dohodnutou úplatu, která se skládá z nájemného a ze záloh za elektrickou energii, vytápění, dodávku teplé a studené vody.

Čl. II

Podmínky nájmu

Pronajímatel poskytuje nájemci část nebytových prostor do nájmu za těchto podmínek:

1. Provozní doba kavárny je stanovena maximálně do 22.00 h, kavárna je nekuřácká.
2. Požadavky na změnu pracovní doby předá pronajímatel nájemci nejpozději týden před požadovanou změnou.
3. Nepřekročit při provozu kavárny povolenou hladinu hlučnosti, zajistit, aby provoz kavárny nenarušil probíhající akce v klubu.
4. V celém prostoru platí zákaz kouření.
5. Poskytovat všem zájemcům informace o pořadech Klubu Atlantik.
6. Pořádání akcí v kavárně, mimo vlastní program klubu, je možné pouze po předchozí domluvě a schválení pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen se jednou měsíčně zúčastnit programové porady, kde bude obeznámen s programem klubu na následující měsíc.
8. Zajistit doplňování zboží tak, aby nenarušovalo probíhající akce v klubu a v případě požadavků ÚMOB MOaP a pronajímatele (nahlášeno pět pracovních dnů předem) zajistit občerstvení i pro konání oznámených akcí.
9. Udržovat v dobrém stavu majetek, vybavení, rozvody a technická zařízení související s provozem kavárny.
10. Zajistit po skončení otevírací doby ochranu a bezpečnost používaných prostor a majetku pronajímatele, za který plně zodpovídá. V případě jeho poškození, ztráty či zničení uhradí škodu až do výše ceny majetku. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli všechny škody na pronajatém majetku způsobené vlastním provozem, jeho činností nebo zanedbáním údržby, kterou je povinen zajišťovat podle bodu 9. tohoto článku.
11. Běžné opravy a údržbu v předmětných prostorách provádí nájemce na své náklady.
12. Opravy, které má zajišťovat pronajímatel, může s jeho souhlasem provést nájemce a v takovém případě má právo na úhradu účelně vynaložených nákladů.
13. Pokud by na objektu vznikla změna v důsledku havarijní situace, kdy je potřeba provést opravu, kterou má hradit pronajímatel a opravu je nutno v zájmu bezpečnosti provést neodkladně, má nájemce povinnost provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu pronajímatele a o tomto je povinen informovat pronajímatele v co nejkratší době.
14. Nájemce není oprávněn provádět stavebně-technické ani jiné úpravy na přenechané části nebytových prostor a majetku bez souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel udělí souhlas k zamýšleným stavebním či technickým úpravám je nájemce povinen postupovat při jejich realizaci podle příslušných právních předpisů a technických norem. V případě jejich porušení uhradí nájemce pronajímateli vzniklou škodu, včetně škody vzniklé případným zaplacením majetkových sankcí, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

15. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý majetek a pronajaté prostory využívat k nepovoleným činnostem a neumožní užívat tento ani jakoukoliv jeho část, jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Pronajímatel je oprávněn umístit do pronajatých prostor reklamu třetích osob po projednání s nájemcem.
17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, jakož i příslušným kontrolám a dozorujícím státním orgánům, prohlídku provozních prostor a provozního zařízení.
18. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách, včetně zajištění možnosti manipulace a užití prostředků pomoci či ochrany v případě potřeby.
19. Nájemce nesmí instalovat jakékoliv reklamy na budovu bez souhlasu pronajímatele.
20. Nájemce je povinen na své náklady zajistit úklid a udržovat pořádek a čistotu v prostorách kavárny.
21. Nájemce se zavazuje ve spolupráci s pronajímatelem odklízet sněh, posypávat náledí a udržovat pořádek před vstupem do objektu.
22. Nájemce bude využívat za úplaty sběrné nádoby na odpad pronajímatele umístěné v prostorách vyhrazených těmto účelům.
23. Nájemce nesmí umožnit provozování karetních a jiných hazardních her, hracích výherních automatů ani jiných herních zařízení a přístrojů zákazníky ani vlastními zaměstnanci v pronajatých prostorách.
24. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k zamezení požívání omamných látek v pronajatých prostorách.

Čl. III.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné za užívání nebytových prostor je stanoveno dohodou s přihlédnutím k účelu a podmínkám nájmu.

Roční výše nájemného za užívání nebytových prostor činí celkem 264.000,- Kč, měsíčně činí 22.000,- Kč.

Nájemné za užívání vnitřního vybavení nebytových prostor se sjednává ve výši 6 000,- Kč ročně, měsíčně činí 500,- Kč.

Nájemné činí ročně celkem 270 000,- Kč, měsíčně celkem 22.500,- Kč.

2. Měsíční zálohy za služby:
 - a) úhrada zálohy za dodávku teplé užitkové vody, jako 70 % celkové roční spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má nájemce touto smlouvou v nájmu, ve výši 700,- Kč
 - b) úhrada zálohy za dodávku studené vody a stočné, jako 70 % celkové roční spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má touto smlouvou nájemce v nájmu, ve výši 700,- Kč
 - c) úhrada zálohy za dodávku elektrické energie, jako 60 % celkové roční spotřeby v nebytových prostorách, jejichž část má touto smlouvou nájemce v nájmu, ve výši 5.000,- Kč
 - d) úhrada zálohy za vytápění, dle plochy prostor v nájmu, ve výši 1 300,- Kč.

Měsíční zálohy za služby činí celkem 7 700,- Kč.

Zálohy budou vyúčtovány vždy podle skutečné spotřeby za období jednoho roku nebo po doručení faktur dodavatelů energií a zjištěný přeplatek / nedoplatek bude vypořádán na základě faktury vystavené pronajímatelem do 14-ti dnů od data vystavení faktury.

3. Smluvní strany se dohodly, že úplata za nájemné a zálohy za služby v celkové výši 30 200 Kč je splatná vždy měsíčně nejpozději do 5. kalendářního dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky č. účtu xxx bez vystavení faktury s výjimkou první splátky za měsíc leden 2018, která je stanovena poměrnou částí ve výši 25 120 Kč (z toho činí 17 420 Kč nájemné a 7 700 Kč zálohy za služby) a je splatná do 15. ledna 2018.
4. Úplata za odvoz odpadu je stanovena ve výši 50 % hodnoty poplatků za odvoz sběrných nádob a odstraňování odpadu vznikajícího u zařízení „Čsl. Legií 7“, kterou uhradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 14-ti dnů od data vystavení faktury.
5. V případě prodlení se placením úplaty ve lhůtě splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % (slovy: pět setin procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Úhrada za nájem dle této smlouvy může být každoročně valorizována, a to o částku představující úředně přiznanou míru inflace za předchozí rok, počínaje 1. lednem roku následujícího. Výše valorizace bude sdělena písemnou formou - dodatkem k této smlouvě. Podkladem pro výpočet valorizovaného nájemného jsou oficiální údaje Českého statistického úřadu, které se zavazují obě smluvní strany respektovat. Nedoplatek zvýšeného nájemného za již uhrazené měsíční platby nájemného od začátku kalendářního roku, ve kterém dochází ke zvýšení, uhradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 14-ti dnů.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od 8. 1. 2018 na dobu neurčitou.
2. Nájemce i pronajímatel má právo smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li však pronajímatel k výpovědi vážný důvod (nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného delším než 1 měsíc, užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, omezuje provoz klubu, umožnil užívat pronajaté prostory nebo jejich část jiné osobě nebo jej neužívá řádně nebo neplní své povinnosti dle čl. II, bod 1 – 24 této smlouvy), může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel se zavazuje v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, který nebrání jeho řádnému užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl před započítáním nájmu. Předání se uskuteční nejpozději v poslední den nájmu. O předání se pořídí zápisy, které podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájmu dle odst. 1 tohoto čl. Smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak na náklady nájemce.

Čl. V.

Obchodní tajemství a zveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinností dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, splní pronajímatel.
3. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv s tím, že pronajímatel si vyhrazuje právo anonymizovat v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy vybrané údaje v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Před podpisem této smlouvy nájemce společně s pronajímatelem provedli prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel předal nájemci všechny klíče od vchodů do kavárny a dalších místností v pronajatých prostorách, avšak ponechal si vždy jeden klíč od místnosti pro bezpečnostní a protipožární účely, kromě skladu. Tyto klíče bude přechovávat tak, aby nemohly být zneužity. V případě nebezpečí poškození majetku či ohrožení zdraví (požár apod.) za přítomnosti další osoby je pronajímatel oprávněn otevřít dveře od baru či skladu násilně a ihned o tomto vniknutí sepiše protokol (v případě, že nelze sehnat nájemce).
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vztupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami vyjma zvýšení nájemného dle Čl. III. bod 6. této smlouvy a úpravy výše záloh, které provádí pronajímatel jednostranně.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 4. 1. 2018

V Ostravě dne 4. 1. 2018

.....
Ing. Martin Vidura

.....
Filip Zavřel