



### III.

#### Nájemné :

je dohodnuto ve výši **420.000,-Kč/rok**. K nájemnému je sjednáno zdanění podle § 56 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidaného hodnoty v platné sazbě, která je ke dni podpisu smlouvy 19%. Celkem činí nájemné včetně DPH částku **499.800,-Kč**, slovy čtyřistadevadesátdevět tisíc osm set korun českých za rok .

Nájemné činí měsíčně **35.000,-Kč + DPH** a je **splatné** na účet Zábřežské kulturní, s.r.o. u dokladu s datem uskutečnění zdanitelného plnění k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Splatnost je sjednána do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

na základě vystaveného řádného daňového

Pronajímátel je oprávněn každoročně k 1.5. zvyšovat nájemné o oficiálně vyhlášenou míru inflace ČNB za uplynulý kalendářní rok.

V případě prodloužení s úhradou nájemného je pronajímátel oprávněn účtovat úroky z prodlení dle platných předpisů.

Nájemce před podpisem smlouvy uhradil na účet pronajímatele **jistotu ve výši 35.000,-Kč**. Jistota bude nájemci vrácena po skončení podnájmu, přičemž bude použita na případné vyrovnání závazků nájemce vůči pronajímáтели.

Jistota bude úročena diskontní sazbou ČSOB. Úrok se počítá za příslušný kalendářní rok vždy k 31.12. a úroky budou k dlouhodobé záloze přičítány. Vyúčtování bude provedeno k ukončení podnájmu.

### IV.

#### Služby :

Nájemce bude hradit svým jménem a nákladem spotřebu el. energie, plynu a odvoz odpadu. Spotřeba tepla, tepla ze vzduchotechniky, vodného a stočného je měřena odpočtovými měřidly, poplatky za dešťovou vodu rozpočítány dle velikosti užívané plochy. Úhrady jsou splatné měsíčními zálohami na účet Zábřežské kulturní, s.r.o. u ČSOB, a. s., č.ú. loha je dohodnuta ve výši **13 500,- Kč měsíčně**. Splatnost je sjednána do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

Vyúčtování služeb za příslušný kalendářní rok bude provádět na základě faktur dodavatelů energií a naměřených hodnot Zábřežská kulturní, s.r.o. vždy do 30.4. roku následujícího. Pronajímátel se zavazuje vrátit případný přeplatek nájemci do patnácti dnů od zjištění této skutečnosti. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek v termínu podle vystavené faktury.

Výše záloh na příslušný kalendářní rok bude upravena po vyúčtování tak, aby se minimalizoval případný přeplatek či nedoplatek v dalším období.

### V.

#### Povinnosti nájemce :

1. Nájemce bude hradit vlastním nákladem veškeré zařizovací předměty a vybavení, a to v souladu s projektovou dokumentací schválenou ve stavebním řízení a v souladu s platnými hygienickými a dalšími předpisy.
2. Nájemce je povinen zajišťovat svým nákladem běžnou a obvyklou údržbu pronajatého nebytového prostoru. Potřebné opravy nad rámec běžné údržby je povinen neprodleně nahlásit pronajímáтели, jinak odpovídá za případně způsobené škody.
3. Nájemce bere na vědomí, že na rekonstruované nebytové prostory se vztahuje záruční doba. Veškeré opravy a úpravy lze provádět pouze po předchozí konzultaci s pronajímáτεlem, s jeho souhlasem a to tak, aby byly splněny záruční podmínky.

4. Nájemce nesmí provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební opravy a úpravy s výjimkou uvedenou v bodu 3 tohoto článku. Při porušení této povinnosti odpovídá za veškeré škody a je povinen uvést vše vlastním nákladem do původního stavu.
5. Nájemce nesmí přenechat nebytový prostor ani jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě. Výjimku tvoří podnájem se souhlasem pronajímatele.
6. Pronajímatel dává souhlas s podnájmem části nebytového prostoru – vinárny v suterénu budovy Martině Maixnerové, roč. . . . . , bytem do 31.5.2006, nejdéle však po dobu trvání podnájemního vztahu. Doba podnájmu bude sjednána na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou.
7. Nájemce dále zajišťuje a provádí vlastním nákladem následující činnosti při provozování odlučovače tuku :
  - je povinen vést provozně-manipulační řád odlučovače tuku
  - je povinen vést provozní deník, do kterého budou zaznamenávány veškeré údaje o čistícím zařízení, poruchách, opravách, havárií a čistění
  - je povinen odlučovač tuků a jeho okolí udržovat v řádném stavu tak, aby nevznikaly závady, které by ohrožovaly bezpečnost a zdraví osob, veřejný zájem, zájmy vodohospodářské a podmínky životního prostředí. Ve smyslu výše uvedeného musí být respektovány veškeré platné zákonné předpisy.
  - je povinen zajistit, aby odloučené tuky byly likvidovány odbornou firmou, s níž je nájemce povinen uzavřít za tímto účelem smlouvu
8. Nájemce zajišťuje a provádí svým nákladem pravidelné revize elektro, plynu, hasicích přístrojů, hydrantů, příp. zdvihacího zařízení a revize a kontroly vlastního zařízení.
9. Úklid pronajatého nebytového prostoru si zajišťuje nájemce vlastním nákladem. Nájemce rovněž zabezpečuje úklid vstupního schodiště a přístupového chodníku do restaurace, zejména v zimním období. Nájemce zajišťuje též údržbu a úklid přístupové rampy pro imobilní občany do restaurace.
10. Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany :
  - Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
  - Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu podnájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
  - Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1,2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.
  - Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.
  - Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
11. Nájemce se zavazuje provozovat občerstvovací kout ve foyer Zábřežské kulturní, s.r.o. při předem dohodnutých kulturních akcích.

12. Nájemce se zavazuje uzavřít na požádání pronajímatele restauraci a vinárnu pro veřejnost při určitých, předem dohodnutých akcích a zajistit hostinskou činnost pro tyto akce v plném rozsahu - po celou dobu trvání akce.
13. Nájemce se zavazuje rozšířit svoje služby do velkého sálu, případně kluboven, při vybraných akcích (plesy, rauty a pod.) - po celou dobu trvání akce.
14. Požadavky uvedené v bodě č. 12 a 13 budou nájemci předkládány prostřednictvím jednatele Zábřežské kulturní, s.r.o. v dostatečném předstihu, zásadně min. 14 dnů před konáním akce. Mezi nájemcem a pronajímatelem je možno vzájemně dohodnout jiné termíny a další podmínky, zejména pro bod 11. Tímto se pronajímatel a nájemce zavazují ke vzájemné spolupráci s cílem zajištění kvalitních služeb při kulturních akcích.
15. Při porušení podmínek dle bodů č. 11, 12 a 13 , při dodržení ujednání bodu 14, se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč, za každou jednotlivou akci, která bude uhrazena do 30 kalendářních dnů od termínu konání akce na účet pronajímatele.
16. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a zálohy na poskytované služby. Za porušení povinnosti je považováno prodlení s úhradou více jak 30 dnů.
17. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli do 14 dnů změnu bankovního spojení a č. účtu, sdíla společnosti, telefonního čísla a další rozhodné změny, které souvisí s pronájemem nebytového prostoru.
18. Po skončení podnájmu nájemce předá pronajímateli nebytový prostor ve stavu v jakém je převzal - bez vybavení a zařízení, pokud nebude dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
19. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněnému pracovníkovi pronajímatele do strojovny vztuchotechniky dle potřeby.

#### VI.

Jakékoliv změny či doplňky ke smlouvě lze platně provádět pouze oboustranně potvrzenými písemnými dodatky.

#### VII.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

Obě strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání, což potvrzují svými podpisy.

V Zábřeze dne 28. 4. 2006

Za pronajímatele :

Za nájemce :

PhDr. Zdeněk David  
jednatel

Jan Maixner  
jednatel

Zábřežská kulturní, s.r.o.  
Československé armády 835/1, 789 01 Zábřeh  
Tel.: 583 / 415 400 Fax: 583 / 416 461  
ICO: 277 62 661

RETOM GROUP s.r.o.  
Postrčilova 2130/4a  
789 01 ZÁBŘEH  
ICO: 268 09 630  
DIČ: CZ26809630

RETOM GROUP s.r.o.  
Korunní 104/810  
101 00 Praha-Vino, rady

V Zábřehu 27. 3. 2017

### Valorizace nájemného

Vážený pane,

sdělujeme Vám, že rada města na schůzi dne 7. 2. 2017 schválila **valorizaci nájemného** v nebytových prostorách ve vlastnictví města o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2016 ve výši **0,7 %**.

Na základě této skutečnosti a dle ujednání smlouvy o podnájmu (čl. III.) ze dne 28. 4. 2006 se od **1. 5. 2017 zvyšuje nájemné na 466.872,60 Kč/rok bez DPH – tj. 38.906,00 Kč/měsíčně bez DPH.**

S pozdravem

Zábřežská kulturní, s.r.o.  
Československé armády 835/1  
789 01 Zábřeh  
IČO: 252 22 461

PhDr. Zdeněk Dávid  
jednatel

Příloha:

Kopie přípisu Bc. Jany Badalové, vedoucí majetkoprávního odd. MěÚ Zábřeh, ze dne 3. 3. 2017