Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany, jimiž jsou

Zábřežská kulturní, s. r. o.
se sídlem Československé armády 836/1, 789 01 Zábřeh
IČ: 277 62 661
DIČ: CZ27762661
jednající PhDr. Zdeňkem Davidem, jednatelem
bankovní spojení:

(dále také jen „pronajímatel")

a

Pavel Zitta
se sídlem Leštinská 978/34, 789 01 Zábřeh
IČ: 74247417
DIČ: CZ8504226214
bankovní spojení: !
[Pavel Zit1]
(dále také jen „nájemce")

tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU KAVÁRNY RETRO

jako prostoru sloužícího k podnikání
ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.
Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání k dočasnému užívání včetně všech součástí a příslušenství a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě nájemní smlouvy uzavřené s městem Zábřeh, se sídlem Masarykovo nám. 510/6, 789 01 Zábřeh, IČ: 003 03 640, ze dne 25. 4. 2006 nájemcem pozemku parc. č. 18, jehož součástí je stavba - budova č. p. 53, stavba občanského vybavení, to vše zapsáno na LV č. 3366 u Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, pro obec Zábřeh a k. ú. Zábřeh na Moravě. V 1. a 2. NP budovy č. p. 53 se nachází prostory sloužící k podnikání sestávající ze čtyř (4) místností a příslušenství o celkové podlahové ploše 51 m^2 (dále také jen „předmět nájmu").

2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory, které stavebně a funkčně souvisí s předmětem nájmu. Za užívání společných prostor není nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné, zavazuje se však podílet na úhradě nákladů, které souvisí s jejich správou a běžnou údržbou.

3. Situační plánek předmětu nájmu a společných prostor je nedílnou součástí této smlouvy.

III.
Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provoz kavárny, který je v souladu se stavebně technickým určením předmětu nájmu. Nájemce bude předmět nájmu užívat výlučně v souladu s předmětem podnikání, který vyplývá z jeho živnostenských oprávnění, a ke sjednanému účelu. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonem přípustné účely.

2. Kavárna funkčně souvisí s provozem veřejného kina Retro v Zábřehu. Za tímto účelem si smluvní strany sjednávají, že provoz kavárny bude zajištěn denně nejpozději **od 14.00 hodin[Pavel Zit2]** a nejdéle: **PONDĚLÍ až ČTVRTEK do 24.00 hodin, PÁTEK a SOBOTA do 01.00 hodin, NEDĚLE DO 22.00** hodin, minimálně vždy však jednu hodinu před plánovaným veřejným promítáním nebo jinou společenskou akcí pořádanou v kině pro veřejnost. Úprava provozní doby kavárny je možná pouze se souhlasem pronajímatele.

3. Na žádost pronajímatele nájemce uzavře kavárnu pro veřejnost a umožní její užívání tzv. „uzavřenou společností", je-li to odůvodněno charakterem promítání nebo jiné společenské akce. O svém požadavku pronajímatel informuje nájemce alespoň sedm (7) dní přede dnem konání promítání nebo jiné společenské akce.

4. Kavárna bude provozována jako nekuřácká.

5. Zásobování kavárny se nájemce zavazuje neprovádět minimálně 30 minut před začátkem a 30 minut po skončení promítání nebo jiné společenské akce.

IV.
Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou **od 1. 5. 2017 do 30. 4. 2018.**

2. Před skončením doby nájmu ve smyslu odstavce 1 lze nájem skončit výpovědí z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.

3. V případě, že nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, může pronajímatel nájem vypovědět i bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem, kdy pronajímatel skončení nájmu nájemci oznámí. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději do 7 dnů po skončení nájmu.

4. V případě výpovědi kterékoliv smluvní strany činí výpovědní doba tři (3) měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně, a to vždy na dobu dvanácti (12) měsíců.

V.
Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a movitého příslušenství je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **9.500,- Kč (slovy: devět tisíc pět set korun českých) bez DPH měsíčně,** z toho za užívání:
   a) předmětu nájmu činí nájemné 9.000,- Kč bez DPH
   b) movitého příslušenství činí nájemné 500,- Kč bez DPH.

2. K nájemnému bude účtována DPH v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. 5. valorizovat nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

4. Nájemce uhradil **jistotu ve výši 29.000,-Kč.** Jistota bude nájemci vrácena po skončení nájmu, přičemž bude použita na případné vyrovnání závazků nájemce vůči pronajímateli.

5. Jistota bude úročena dle úrokové sazby ČNB. Vyúčtování bude provedeno k ukončení nájmu.

6. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohově i úhradu za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem předmětu nájmu ve výši **2.500,- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých) bez DPH měsíčně.** Úhrada za služby zahrnuje:
   a) služby spojené s předmětem nájmu:
   vodné a stočné, teplo, poplatek za dešťovou vodu.
   b) náklady spojené se správou a běžnou údržbou společných prostor:
   úklid, běžná údržba a opravy, zákonem vyžadované **revize** a dále náklady společně spotřebované **elektřiny, vody a tepla a poplatku za dešťovou vodu**.
   Nájemce se zavazuje hradit **½ z takto vzniklých nákladů**, zbývající část hradí pronajímatel.
   Za běžnou údržbu a běžné opravy se považuje náklad do 10.000 Kč v jednotlivém případě.

7. K úhradě za služby bude účtována DPH v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

8. **Spotřeba elektrické energie v kavárně** bude měřena samostatným elektroměrem. Spotřebovaná elektrická energie bude nájemci účtována pronajímatelem dle naměřených hodnot a fakturace dodavatele energií.

9. Nájemce je povinen platit nájemné společně se zálohami na úhradu za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada platí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

10. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. přiměřeně.

11. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrady služby se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky, a to za každý započatý den prodlení až do zaplacení. Nárok na zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody ve výši tuto smluvní pokutu převyšující. [Pavel Zit3]

VI.
Další ujednání

1. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku (zákaznická základna) se ve smluvním vztahu založeném touto smlouvou nepoužije.

2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět drobné opravy a běžnou údržbu a je povinen **dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu, provádět běžné revize vlastních zařízení apod.** Pro určení toho, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, budou smluvní strany případně vycházet z Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

4. **Úklid předmětu nájmu a likvidaci odpadu** zajišťuje nájemce vlastním nákladem. Nájemce rovněž zajišťuje **úklid a zimní údržbu chodníku** před kavárnou, a to po celé délce průčelí budovy.

5. **Revize hasicích přístrojů** nacházejících se v předmětu nájmu a společných prostorách zajišťuje pronajímatel.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

7. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly ohlášení příslušným správním orgánům nebo stavebního povolení. Veškeré nájemcem požadované nebo pro k účelu užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jakkoliv odchylují, jsou nákladem nájemce.

8. Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.

9. V případě porušení povinností nájemce podle článku III. této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení. Nárok na zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody ve výši tuto smluvní pokutu převyšující ani práva pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.

10. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude na pronajímateli žádat úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

11. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu na základě **„Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu" dne 31. 3. 2017**, jehož součástí je i soupis movitého příslušenství, které má být s předmětem nájmu užíváno. Při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně do protokolu o předání stav předmětu nájmu a čísla a stavy měřičů příslušných médií.

12. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami.

2. Pronajímatel ani nájemce nesmí bez předchozího výslovného písemného schválení druhé smluvní strany postoupit třetí straně právo nebo závazek z této smlouvy vyplývající.

3. Změny a dodatky smlouvy mohou být prováděny pouze po dohodě smluvních stran a ve formě

písemného dodatku řádně podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit nedílnou součást smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně doručit druhé smluvní straně na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, považuje se za prokazatelné doručení též uplynutí třetího dne ode dne jejího uložení na poště. Pokud je na doručení druhé smluvní straně vázán počátek běhu lhůty a smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, počíná taková lhůta běžet následujícího dne po uplynutí třetího dne od uložení písemnosti na poště.

5. Ve věcech touto smlouvou neupravených se právní vztah řídí občanským zákoníkem.

6. Veškerá ujednání mezi smluvními stranami, ať ústní nebo písemná, předcházející podpisu této smlouvy a vztahující se k této smlouvě, pokud se nestala součástí smlouvy, ztrácejí podpisem smlouvy platnost. Zejména se smluvní strany dohodly, že podpisem této smlouvy **ruší Smlouvu o podnájmu kavárny Retro uzavřenou dne 21. 3. 2017**.

7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se neplatnost nebo neúčinnost takových ustanovení ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se zavazují v tomto případě nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení platným nebo účinným ustanovením, které nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

8. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.

9. Smluvní strany prohlašují, že toto právní jednání bylo učiněno na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem, nikoliv v tísni, rozrušení nebo lehkomyslně a s úmyslem spojit s ním takové právní účinky, které s takovým jednáním právní předpisy spojují. Na důkaz souhlasu s obsahem smlouvy následují podpisy smluvních stran.

10. Souhlas s podnájmem kavárny v budově Farní 53/14 v Zábřehu, která je součástí pozemku p. č. 18 v k. ú. Zábřeh na Moravě, Pavlu Zittovi, IČ: 742 47 417 na dobu neurčitou dala rada města na 57. zasedání dne 11. 4. 2017 pod č. usnesení 17/057/902/10/02.

V Zábřehu dne 26. 4. 2017

Pavel ZITTA
Leštinská 978/34, 789 01 Zábřeh
IČO: 74247417, DIČ: CZ8504226214
tel.: 776 624 718

.....

Pavel Zitta

.....

PhDr. Zdeněk David

Zábřežská kulturní, s.r.o. -2-
Československé armády 835/1, 789 01 Zábřeh
Tel.: 583 415 400 Fax: 583 416 461
IČO: 277 62 661 DIČ: CZ27762661