

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(§2302 NOZ)

Pronajímatel:

SLADOVNA PÍSEK o.p.s

IČO: 261 08 658

se sídlem: Velké náměstí 113, 397 19 Písek

zastoupená: Ing. Adamem Langerem

Bankovní spojení:

E-mail:

Kontaktní osoba:

mob.:

email:

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

spolek Teatrum Mundi z.s.

IČO: 228 38 066

se sídlem: Letohradská 1307/36, Holešovice, 170 00 Praha 7

zastoupen: předsedkyní spolku

Kontaktní osoba:

: mob.:

email:

Na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel, jako provozovatel domu č.p. Velké nám. 113 v Písku (budova Sladovny Písek, o.p.s), se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a sice nebytové sklepní prostory, k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Jedná se o nebytové prostory s vlastním vchodem tvořící sklepní prostor předmětného domu - viz příložený plánec.

Na základě dohody obou stran se bude předmět nájmu lišit v letním a zimním období:

- a) Předmětem nájmu v letním období, od 1.5.do 30.9. každého roku, bude nebytový sklepní prostor o celkové ploše 83,7 m², který tvoří dvě místnosti, zázemí pro personál a sklad
- b) Předmětem nájmu v zimním období, od 1.10. do 30.4. každého roku, bude celý sklepní prostor o celkové výměře 153 m².

Účelem nájmu je provozování kavárny v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změnil jen nepodstatně.

Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.

II.**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, **počínaje dnem 1.5.2018.**

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 30.4.2018 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména nebytové prostory s vlastním vchodem tvořící sklepní prostor předmětného domu.

III.**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

Výše nájemného byla sjednána tímto způsobem:

- a) V letním období (květen až září) se nájemce zavazuje platit měsíční nájemné ve výši 7.000,- Kč (sedm tisíc korun českých)
- b) V zimním období (od října do dubna) se nájemce zavazuje platit měsíční ve výši 12.000,-Kč (dvanáct tisíc korun českých).

Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději vždy do posledního dne předchozího kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. _____ u _____ v Písku.

Při uzavření této smlouvy uhradil nájemce pronajímateli hotově vratnou bezpečnostní kauci ve výši **20.000,- Kč** (dvacet tisíc korun českých). Kauce bude nájemci pronajímatelem vrácena po kontrole nebytových prostor při jejich předání po skončení nájmu zpět pronajímateli. Majitel je oprávněn kauci užít na náhradu škod nebo ztrát vzniklých v průběhu nájmu nebo na nedoplatky nájemného a poplatků za energie.

Platby za služby (dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné) bude nájemce provádět **paušálně ve výši 3.000,- Kč** (tři tisíce) **měsíčně**, spolu s pravidelnou platbou nájemného.

Nájemce je povinen zajistit si nádoby na likvidaci odpadu a jejich vyvážení.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
- provádět revize vyhrazených technických zařízení. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit,

- aktivně se podílet na marketingových aktivitách spojených s propagací kavárny,
- proškolit personál kavárny pro potřeby zajištění chodu galerijního provozu

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- spolupracovat se Sladovnou o.p.s. (dále také Galerie) ve využití sklepních prostor
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – drobné opravy do výše 2000,- Kč/za opravu,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,

- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil,
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- dbát ve dnech, kdy se galerie zavírá dříve než kavárna na zabezpečení budovy a postupovat podle instrukcí, které dodá pronajímatel,
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak,
- sjednat nájem pozemku před vchodem do Sladovny Písek o.p.s. od řeky (uzavře nájemní smlouvu s Povodím Vltavy),
- spolupracovat s Galeríí v rámci dramaturgického plánu a pomoci zjistit dlouhodobé či jednorázové akce v Galerii
- spolupracovat s Galeríí na kontrole platících návštěvníků,

- vybavit kavárnu příslušným mobiliářem (stoly, židle, slunečníky, bar, police atd.),
 - dbát na plynulý provoz budovy s ohledem na dobré jméno pronajímatele,
 - zajistit úklid prostor kavárny a k provozu příslušných prostor . V případě využití celého sklepního prostoru také toalet,
 - zajistit a dbát na bezpečnostní předpisy provozu budovy,
 - zajistit zabezpečení budovy po uzavření kavárny a dodržovat provozní a požární řád včetně všech provozních nařízení (důkladně proškolovat všechny zaměstnance),
 - v případě pořádání vlastních kulturních a společenských aktivit vždy brát ohled na to, aby takové aktivity zapadaly svým charakterem do konceptu, jaký dlouhodobě sleduje Galerie.
- V případě pořádání větších kulturních aktivit je nutný souhlas Galerie,
- dodržet veškeré náležitosti předložené v rámci výběrového řízení na provoz kavárny.

Nájemce je oprávněn:

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V.

Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI.**Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník či uživatel předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII.**Skončení nájmu**

Nájem skončí písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem, výpovědí smlouvy nebo odstoupením od smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání nájemce předmět nájmu či jeho zařízení takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Pronajímatel má dále právo odstoupit od této smlouvy, neplní-li nájemce povinnosti stanovené mu touto smlouvou, zejména nezaplatil-li včas a řádně sjednané nájemné, přenechá-li předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo užívá-li předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy.

V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

Smluvní strany mohou nájem ukončit výpovědí z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a končí ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnaní, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnaní, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VIII.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012Sb. v platném znění.

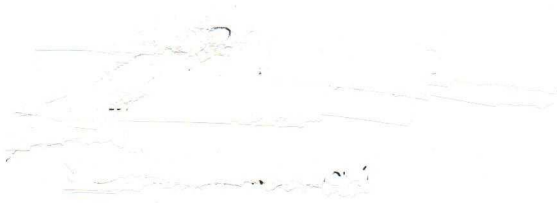
Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

V Písku dne 26. dubna 2018

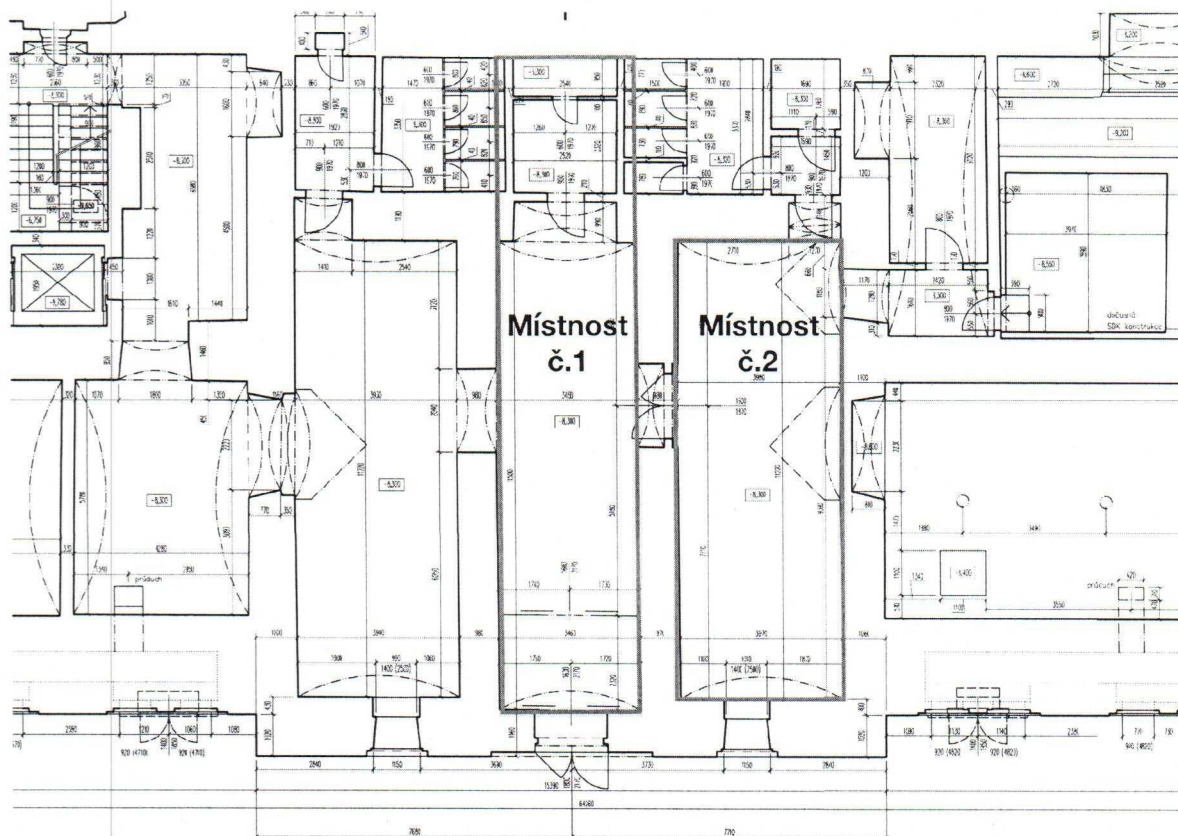
Za pronajímatele:

Ing. Adam Langer

Za nájemce:



PŘÍLOHA 1 – TECHNICKÝ NÁKRES PROSTORU



Výměra:

místnost č. 1 : 34,6 m²

Dámské toalety: 12,5 m² (společné s Galeríí)

místnost č. 2: 43,2 m²

Zázemí: 5,9 m²

Pánské toalety: 12,5 m² (společné s Galeríí)