SMLOUVA BUDOUCÍ O NÁJMU

PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

č. 1000-02/2018

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)

(dále také „**smlouva**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

**KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o.**

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, 1. máje 1000, PSČ 756 61

IČ: 48390453 DIČ: CZ48390453

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 6035

za níž jedná: Ing. Jindřich Žák, jednatel společnosti

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jako „budoucí **pronajímatel**“)

a

**T klub – kulturní agentura, příspěvková organizace**

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, Zemědělská 592,PSČ 756 61

IČ: 44740743

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, Pr 17

za níž jedná: Lenka Vičarová

(dále jako „budoucí **nájemce**“, spolu jako „**smluvní strany**“ nebo „**strany**“).

**I.**

# Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

1. Budoucí Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku č. parc. 1306, který je zapsán na listu vlastnickém č. 3197 pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. Součástí pozemku je stavba na něm zřízená s přiděleným č.p. 1000.
2. Ve stavbě uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostor sloužící k podnikání, jehož konkrétní poloha a členění na jednotlivé místnosti včetně ploch jsou zaznamenány v nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy (dále také jako „Prostor“ nebo „předmět nájmu“).

**Budoucí Pronajímatel prohlašuje, že podal žádost o změnu účelu užívání předmětu nájmu u odboru výstavby a plánování, Městského úřadu v Rožnově p. R. tak, aby mohl Prostor sloužit k níže uvedenému účelu.**

Předmět nájmu 1: nebytové prostory k provozování kavárny a hudebního klubu

pronajatá plocha: **257,09 m2**

umístění: přístavba restaurace k č.p. 1000 – kavárna se zázemím

hlavní část budovy č.p. 1000 - hudební klub

Předmět nájmu 2: terasa venkovní nezastřešená (předzahrádka)

pronajatá plocha: **36,59 m2**

1. Budoucí Nájemce je příspěvková organizace, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné:

* pořádání kulturních akcí pro všechny věkové kategorie
* provozování kina
* hostinská činnost (doplňková činnost)

1. Budoucí Pronajímatel touto smlouvou přenechá nájemci Prostor k dočasnému užívání a budoucí nájemce je povinen za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou. Podmínkou k uzavření nájemní smlouvy je povolení změny účelu užívání stavby a dokončení (kolaudační souhlas) stavby.
2. Prostor se bude pronajímat za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce včetně činností s tím úzce spojených. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu, tedy Prostoru, po faktické i právní stránce znám, byl s ním pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen; shledává jej jako zcela vyhovující pro svoje potřeby.
3. 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 změní jen nepodstatně.

**II.**

# Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním Prostoru

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli **nájemné:**

* **Za předmět nájmu 1: ve výši 819 Kč za 1m2 a rok** (slovy: osmsetdevatenáct korun za metr čtvereční a rok)**.** Nájemné se sjednává bez DPH.
* **Za předmět nájmu 2: ve výši 1 Kč za 1m2 a den** (slovy: jedna koruna za metr čtvereční a den), přičemž nájem se bude platit za období od 1.4. do 30.9. kalendářního roku. Nájemné se sjednává bez DPH.

1. Nájemné po dobu platnosti smlouvy je splatné měsíčně a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. den prvního měsíce.
2. První nájemné, tj. nájemné za kalendářní měsíc nebo jeho část, ve kterém je nájemní smlouva uzavřena, se stanoví podle počtu kalendářních dnů nájmu v měsíci. Toto nájemné je splatné do pěti pracovních dnů od podpisu smlouvy. Den vystavení daňového dokladu je dnem zdanitelného plnění.
3. Úhrada nájemného je předpokladem předání Prostoru nájemci. Pronajímatel je povinen protokolárně předat nájemci Prostor do dvou pracovních dní ode dne, kdy bude platba nájemného připsána na jeho účet dle odst. 5 tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné podle odst. 2 a 3 tohoto článku bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel pro platbu nájemného vystavuje příslušný daňový doklad. Na žádost nájemce lze daňový doklad zasílat elektronickou poštou.
5. Úhradu nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor (Předmět nájmu 1) určených k provozování restauračního zařízení v části přístavby restaurace – 257,09 m2 bude nájemce hradit měsíčně dle fakturovaných skutečných nákladů. Jedná se o dodávky těchto energií, médií a služeb:

* odvoz a skládka odpadků - samostatná sběrná nádoba (provozuje nájemce)
* Pro úhradu nákladů za dodávku studené vody bude užíváno údajů z podružného vodoměru.
* Pro úhradu nákladů za dodávku el. energie bude užíváno údajů z podružného elektroměru.
* Pro úhradu nákladů za dodávku zemního plynu bude užíváno údajů z fakturačního plynoměru.

Úhrady budou fakturovány v cenách účtovaných dodavatelem. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován den zjištění výše přeúčtované částky.

S Předmětem nájmu 2 nejsou spojeny další náklady, které by pronajímatel účtoval nájemci.

1. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek služeb obvyklým způsobem.
2. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání služeb, jež bylo zapříčiněno mimo působnost a vliv pronajímatele.

**III.**

**Doba nájmu, povinnosti při skončení nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o nájmu podle této budoucí smlouvy bude sjednána nejpozději do doby 4 měsíců od podpisu této smlouvy. Toto neplatí v případě, že nebude povolena změna účelu užívání stavby, anebo nebudou dokončeny rekonstrukční práce související se změnou účelu užívání. **Nájem v budoucí nájemní smlouvě bude sjednán na dobu neurčitou**.

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen (nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak) předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být Prostor vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny bílou malbou.
2. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, 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.
3. 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 vložením 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 ke dni skončení nájmu.
4. V případě prodlení nájemce s vrácením Prostoru pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodlení nájemce s vyklizením a vrácením Prostoru po uplynutí sjednané doby nájmu se nepoužije § 2285 NOZ, k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

**IV.**

**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel zajistí na své náklady technické zařízení pro řízení přístupu doby budovy. Nájemce obdrží 2 ks přístupových čipů do budovy. Další čipy, případně náhrada ztraceného nebo poškozeného čipu se hradí dle platného ceníku pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn užívat Prostor v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v Prostoru změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce.
4. Nájemce může Prostor nebo jeho část podnajmout, tedy zřídit třetí osobě k Prostoru nebo jeho části užívací právo, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu určitou.
5. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu Prostoru a dále opravy v Prostoru, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500 Kč bez DPH. Nájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v Prostoru za ceny v místě a čase obvyklé.

Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této smlouvy rozumí:

1. opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb
2. opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny prahů a okrajových lišt
3. opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování
4. opravy rolet a žaluzií
5. opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů
6. výměny svítidel (žárovek a zářivek)
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
9. Nájemce je povinen ve svých pronajatých prostorách zajišťovat požární ochranu včetně hasicích přístrojů podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 225/1017 Sb., a podle platných prováděcích předpisů a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách.

**V.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem mohou vypovědět v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
   1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
3. nájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování
4. nájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. IV. odst 3 smlouvy
5. nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. IV. odst. 4 smlouvy
6. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru
   1. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
7. se Prostor stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání
8. pronajímatel závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit nezbytné služby dle čl. II. odst. 6 smlouvy

Výše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 zákona.

1. Výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi z důvodů uvedených v odst. 1 a 2 počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**VI.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.
2. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
3. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
4. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.
6. Přílohy smlouvy: Příloha č.1 (půdorys předmětu nájmu)

V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 16. 5. 2018 V Rožnově pod Radhoštěm. dne: 16. 5. 2018

………………………………………….. ……………………………………….

Za pronajímatele: Ing. Jindřich Žák Za nájemce: Lenka Vičarová