

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Galerie moderního umění v Hradci Králové

IČO: 00088404

se sídlem Velké náměstí 139/140, 500 03 Hradec Králové

zastoupená ředitelem PhDr. Tomášem Rybičkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan/paní: Ing. David Zeman

IČO: 73578169

bytem / místem podnikání: Piletická 66, 500 03 Hradec Králové - Piletice

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává k užívání nájemci nebytové prostory vyznačené v příloze této smlouvy. Jedná se o prostory k provozování nekuřácké kavárny v budově Galerie moderního umění v Hradci Králové, Velké nám. 139/140 16a, Hradec Králové, na nároží Velkého náměstí a Klicperovy ulice (v připojené dokumentaci označené „Nájemní plocha I.“) se samostatným vstupem z Velkého náměstí, sestávající z jedné místnosti ve sníženém přízemí, jedné místnosti v přízemí a jedné místnosti v mezipatře. Celková výměra pronajímaných prostor je 95,12 m², prostor je funkčně samostatný s částečným interiérovým vybavením. Prostory jsou vytápěny ústředním topením a mají samostatný přívod elektrické energie a vody.

Budova je zapsaná v seznamu nemovitých kulturních památek a nachází se v městské památkové rezervaci. Interiér pronajímaných prostor proto musí vhodně doplňovat historický a památkový charakter objektu a kulturní poslání Galerie moderního umění. Pro venkovní označení provozovny je nutné požádat o závazné stanovisko odbor památkové péče Magistrátu města Hradec Králové prostřednictvím pronajímatele.

2. Kromě provozu kavárny v pronajímaných prostorách se nájemce zavazuje zajišťovat provoz kavárny také v prostorách Galerie moderního umění v části 1 NP. Tyto prostory nejsou předmětem pronájmu, jsou vybaveny stolkami a židlemi. Náklady na osvětlení, vytápění a úklid těchto prostor hradí pronajímatel.

II. Doba trvání

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, ode dne 1. září 2018.
2. Tato smlouva může být též ukončena dohodou nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

III. Nájemné a další služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytových prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, respektive v její příloze, pronajímateli nájemné ve výši 95 172,- Kč ročně.

2. Pronajímané nebytové prostory jsou vytápěny ústředním topením s režimem pro obytné budovy. Roční záloha na topení je sjednána ve výši 18 000,- Kč. Výše zálohy na topení může být změněna písemným dodatkem k této smlouvě podle skutečných nákladů v předcházejícím období, nebo pokud dojde ke zvýšení ceny plynu.
3. Pronajímané nebytové prostory jsou vybaveny vlastním elektroměrem; nájemce je povinen uzavřít s oprávněnými dodavateli smlouvy o dodávkách elektrické energie. Spotřeba vody je měřena podružným vodoměrem a náklady budou vyúčtovány dle fakturace KHP. Záloha na vodu je stanovena na 10 800,- Kč/rok.
4. Nájemné a zálohy na topení a vodu budou hrazeny měsíčně na základě faktury pronajímatele se splatností do 15. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného a záloh na topení a vodu. Nájemce se pro případ prodlení s úhradou faktury zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
Pronajímatel provede roční vyúčtování záloh.

IV. Podmínky pronájmu

Pronajímatel a nájemce se dohodli na těchto podmínkách pronájmu:

1. Nájemce se zavazuje ve všech prostorech, ve kterých vykonává svou činnost a jsou předmětem závazkového vztahu, plnit povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce a dále zajišťovat pronajaté prostory proti krádeži, požáru apod., a nese plnou zodpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli porušením těchto povinností.
2. Nájemce se zejména zavazuje pronajaté prostory vybavovat předepsaným druhem a množstvím hasicích přístrojů, předepsanými požárně bezpečnostními zařízeními a udržovat je na své náklady v provozuschopném stavu, včetně pravidelného provádění funkčních zkoušek.
3. Nájemce se zavazuje zajišťovat provádění předepsaných revizí ostatních technických zařízení (např. elektroinstalace apod.).
4. Nájemce si zajistí vlastní nádobu na ukládání odpadu a umístí ji na vyhrazeném místě na podestě schodiště v prvním podzemním podlaží bytové části domu čp. 139 v Tomkově ulici. Nájemce zde může umístit pouze jednu nádobu na ukládání odpadu o objemu nejvýše 110 litrů. Pro umístění nádoby na ukládání odpadu se pronajímatel a nájemce dohodli na těchto podmínkách:
 - a) Nájemce zajistí na svůj náklad vynášení nádoby na ukládání odpadu před budovu v den odvozu odpadu pracovníky firmy, která provádí odvoz odpadu.
 - b) Nájemce bude ukládat odpad pouze do nádoby označené názvem své provozovny a nebude ukládat odpad do nádob určených k ukládání odpadu jiných nájemců.
 - c) Při manipulaci s odpadky a jejich ukládání do nádob bude nájemce dbát na dodržování zásad hygieny a udržovat čistotu v okolí nádob pro ukládání odpadu.
 - d) Přístup do prostor bytové části domu čp. 139 budou mít pouze zaměstnanci nájemce. Nájemce zamezí přístup nepovolaných osob do těchto prostor.
 - e) Nájemce bude odpad ukládat do nádoby pouze v době od 8⁰⁰ do 22⁰⁰ hodin.Nájemné za užívání prostor pro umístění nádoby na ukládání odpadu je součástí nájemného za užívání nebytových prostor.

5. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory včetně všech součástí a příslušenství s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnými opravami a údržbou pronajatých prostor. Pronajímatel nehradí opravy nebo úpravy zařízení a prostor, určených a sloužících provozu činnosti nájemce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a údržby budovy a umožnit jejich provedení i v pronajatých prostorách pod uzavřením, jinak odpovídá za škody, které by nesplněním této povinnosti vznikly.
6. Budova, ve které se nacházejí pronajímané prostory je zapsána v seznamu nemovitých kulturních památek a je součástí městské památkové rezervace. Nájemce je povinen předem projednat s pronajímatelem jakékoliv stavební úpravy, zásahy do vnějšího pláště budovy, změny vnějšího vzhledu budovy nebo jiné podstatné změny v pronajímaných prostorech. Uvedené úpravy může provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele nenahrazuje vyjádření příslušných orgánů památkové péče.
7. Nájemce se zavazuje, že v pronajímaných prostorách nebude vykonávat žádnou činnost, která by hlukem, zápachem nebo jakýmkoliv jiným způsobem obtěžovala ostatní nájemníky a uživatele Galerie moderního umění v Hradci Králové.
8. Nájemce může přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do dočasného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlasu pronajímatele podléhá také změna účelu pronájmu uvedeného v článku I. této smlouvy. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy, tj. bez výpovědní doby.
9. Nájemce se zavazuje po skončení užívání uvést prostory do původního stavu, zvláště odstranit taková zařízení, která sloužila ke zvláštnímu účelu nájemce, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti jejím uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.
2. Změna obsahu smlouvy, kterými se mění práva a povinnosti z ní vyplývající, lze provádět pouze písemně formou dodatku, na základě dohody obou smluvních stran. Dodatky k této smlouvě budou číslovány. Návrh na změnu obsahu smluvních ujednání je oprávněna předložit kterákoliv ze smluvních stran.
3. Veškeré další vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Hradci Králové dne 30. 5. 2018

.....
PhDr. Tomáš Rybička
ředitel Galerie moderního umění
v Hradci Králové

.....
Ing. David Zeman
nájemce