

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCIHO 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

I.

Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

1. 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 součástí této smlouvy (dále také jako „Prostor“ nebo „předmět nájmu“).
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**
3. Nájemce je příspěvková organizace, jejímž předmětem podnikání je mimo jiné:
 - Pořádání kulturních akcí pro všechny věkové kategorie
 - Provozování kina
 - Hostinská činnost (doplňková činnost)
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechá nájemci Prostor k dočasnému užívání a nájemce je povinen za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou.
5. Prostor se pronajímá za účelem provozování kavárny a hudebního klubu, 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.
6. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo účel užívání 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: jednu korunu 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Úhradu nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor 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 a sběr zajišťuje 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.
7. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek služeb obvyklým způsobem.
8. 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. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou a to od 1.9.2018.
2. 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, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. 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.

4. 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.
5. V případě prodloužení nájmu s vrácením Prostoru pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodloužení.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodloužení nájmu 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 zajišťuje na své náklady servis technického zařízení pro přístup doby budovy - automatické vstupní dveře. Nájemce obdrží 1 ks ovládacích klíčů k automatickým dveřím. Ovládání dveří je nainstalováno 1x u vstupních dveří, 1x v prostoru baru kavárny. Servis ovládacích prvků dveří, včetně bezpečnostních a pohybových senzorů zajišťuje pronajímatel na náklady nájemce.
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 podnajímt, tedy zřídit třetí osobě k Prostoru nebo jeho části užívací právo, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele lze podnajímt zřídit třetí osobě jen na dobu určitou. Výjimkou je krátkodobý podnajímt třetí osobě k účelu uvedeném v článku I odst. 3 této smlouvy. Podnajímt se uskuteční na základě smlouvy mezi nájemcem a třetí osobou. V případě podnájmu odpovídá nájemce za to, že příjdný podnajímt bude užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
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:

- a) opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb
 - b) opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny kobereců, prahů a okrajových lišt
 - c) opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování
 - d) opravy rolet a žaluzií
 - e) opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů
 - f) výměny svítidel včetně žárovek, zářivek a LED žárovek
6. 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.
 7. Nájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
 8. V souvislosti s provozováním kavárny a hudebního klubu se nájemce zavazuje informovat pronajímatele písemnou formou a předem o způsobu provozování a provozní době kavárny a hudebního klubu. Nájemce je povinen při stanovení provozní doby dbát požadavků pronajímatele a případných nařízení orgánů státní správy (hygienu, hasiči).

9. Nájemce je povinen ve všech pronajatých prostorách zajišťovat požární ochranu včetně hasicích přístrojů podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 225/2017 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:
 - 2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) nájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování
 - b) nájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. IV. odst 3 smlouvy
 - c) nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. IV. odst. 4 smlouvy
 - d) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru
 - 2.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) se Prostor stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání
 - b) pronajímatel závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit nezbytné služby dle čl. II. odst. 6 smlouvyVýše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 zákona.
3. 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. Záležitostí 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. Podpisem této smlouvy zaniká platnost „Smlouvy budoucí o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 1000-02/2018“ uzavřené mezi stranami dne 16.5. 2018.
7. Přílohy smlouvy: Příloha č.1 (půdorys předmětu nájmu)

V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 31. 8. 2018

Rožnově pod Radhoštěm, dne: 31. 8. 2018

.....
Za pronajímatele: Ing. Jindřich Žák

.....
Za nájemce: Lenka Vičarová