

**Smlouva o nájmu
prostoru sloužícího podnikání**
uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

č.j.:

Účastníci smlouvy

1. Městská kulturní zařízení Jeseník, příspěvková organizace

sídlo: ulice 28. října 880/16, 790 01 Jeseník

zastoupená: Jiří Juráš, ředitel

IČ: 00852112

(dále jen: "pronajímatel")

a

2.

(dále jen: "nájemce")

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem budovy bez č.p./ev., která je součástí pozemku parc. č. 484/2 o výměře 15 m², a pozemku parc. č. 483/3 o výměře 3 m², oba v obci i k.ú. Jeseník. Budova svými parametry stavebně i hygienicky odpovídá zákonným požadavkům pro trvalý stánek s občerstvením. Vlastníkem uvedené budovy je Město Jeseník, pronajímatel ji má svěřenu do své správy na základě zřizovací listiny.
- 2) Nájemce si prostor budovy specifikované v odst. 1 pronajímá výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti, konkrétně občerstvení.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto budovu nájemci pronajmout a přenechává ji nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.
- 4) Pronajímatel není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu dalším osobám, s výjimkou předchozího souhlasu pronajímatele.

II.

Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2017 do 31.10.2017. *(Doba nájmu od se stanoví na základě dokončení zahradních prací, nejpozději však 1.6.2017)*
- 2) Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření této smlouvy.

- 3) Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah i dohodou ke sjednanému dni.

III.

Nájemné a služby související

- 1) Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání dle čl. III. činí měsíčně. Dále je nájemce povinen uhradit náklady spojené s úklidem ve výši *dle společné dohody* měsíčně.
- 2) Nájemné a náklady na úklid budou uhrazeny jednorázově po skončení nájmu na základě faktury se splatností na účet MKZ Jeseník č. 5949950267 / 0100.
- 3) Nájemce je dále povinen uhradit služby spojené s nájmem (el. energie, voda), které budou fakturovány pronajímatelem dle skutečné spotřeby. Nájemce uhradí služby spojené s pronájmem v termínu a na účet uvedeném na faktuře.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Je povinen poskytnout pronajatou nemovitost nájemci tak, aby ji ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 2) Je oprávněn vstupovat do prostor za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostorů vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostoru a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do prostoru vstoupit a provést zamýšlené činnosti. V případech náhlé havárie jsou pronajímatel a jeho zaměstnanci oprávněni vstoupit i bez upozornění nájemce; v takovém případě jsou však povinni nájemce o tomto vstupu neprodleně informovat.
- 3) Pronajímatel souhlasí a bere na vědomí, že zákazníci nájemce mohou ke konzumaci zde zakoupeného občerstvení využívat prostor zahrady Katovny. Pro jejich komfort je na základě souhlasu pronajímatele nájemce oprávněn na své náklady a riziko pořídit vlastní nábytek. Jeho množství a konkrétní umístění podléhá souhlasu pronajímatele.
- 4) Pronajímatel si dále vyhrazuje možnost využití prostoru zahrady Katovny k jednorázovým akcím, o kterých je povinen nájemce informovat v minimálně 5-denním předstihu, přičemž nájemce je povinen v těchto případech na základě pokynu pronajímatele změnit umístění svého nábytku, případně jej ze zahrady dočasně odstranit. V případě zájmu o pořádání jednorázových akcí na zahradě Katovny lze tyto akce uspořádat pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž nájemce je povinen o tento souhlas pronajímatele písemně požádat v minimálně 5-denním předstihu. V případě kolize akcí má přednost akce pronajímatele. Všechny jednorázové akce musí být ukončeny nejpozději v 22.00 hodin.
- 5) V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době informačního centra Katovna možné stánek otevřít, sdělí nájemce tuto skutečnost pronajímateli i s uvedením důvodů. V případě nepřetržitého uzavření stánku po dobu delší než 5 po sobě jdoucích dnů je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.
- 6) Pronajímatel se zavazuje poskytnout WC v prostorách informačního centra Katovna rovněž pro potřeby návštěvníků stánku s občerstvením. V případě, kdy otevírací doba obcer-

stvení překročí otevírací dobu informačního centra, zodpovídá za dostupnost, čistotu a vybavení hygienickými potřebami (toaletní papír, mýdlo, papírové ručníky) nájemce.

- 7) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize pevných rozvodů elektroinstalace, zajišťovat revize hasicích přístrojů a elektrických spotřebičů v majetku MKZ. Nájemce se zavazuje zajišťovat revizi elektrických zařízení ve svém majetku, které budou používány v pronajatém prostoru. V případě vzniku jakékoli škody coby důsledku nedodržení tohoto ustanovení má pronajímatel nárok na její náhradu v plném rozsahu ze strany nájemce.

Nájemce:

- 1) Nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor sloužící podnikání pouze pro účel sjednaný v čl. I. této smlouvy v rozsahu odpovídajícím provozování trvalého stánku s občerstvením dle platné právní úpravy, zejména hygienických předpisů.
- 2) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci nebezpečných odpadů vymezených zákonem č. 125/1997 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Odvoz komunálního odpadu si zajišťuje na svůj náklad nájemce.
- 3) Provozní doba stánku bude stanovena tak, aby byla v souladu s provozní dobou informačního centra Katovna, přičemž začátek provozní doby stánku musí být zahájen nejpozději od 9:00 hodin a konec provozní doby může končit nejdříve současně s ukončení provozní doby informačního centra Katovna. Smluvní strany dále dohodly, že provozní doba stánku smí být prodloužena až do 22.00 hodin. *Provozní doba IC 1.6. – 30.9.2017 8:30 - 17:30 hod (po – pá) 8:30 - 14:00 hod (so – ne).*
- 4) Nájemce je povinen po skončení provozní doby stánku nebo po skončení akce v čase po skončení provozní doby informačního centra Katovna uzamknout vstup na zahradu z ulice Palackého, budovu, ve které se nachází WC a ostatní prostory, ke kterým obdržel klíče. V případě, že dojde k opomenutí nájemce a neuzamčení všech prostor, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré škody, které z této příčiny vzniknou v důsledku vniknutí nepovolaných osob do areálu Katovny.
- 5) Nájemce není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je uvedeno v čl. I této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, ve které se nachází pronajatý prostor.
- 6) Je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
- 7) Zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání může využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
- 8) Je povinen oznámit, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil.
- 9) Je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatří a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
- 10) Není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
- 11) Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování, dále opravy zařizovacích předmětů stánku opotřebovaných v důsledku užívání nájemcem nebo jeho zaměstnanci.
- 12) Je povinen před započítím jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu není oprávněn jakékoliv stavební úpravy provádět.

- 13) Je povinen hradit náklady spojené s udržováním pronajatého prostoru.
- 14) Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do tří dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě prodlení se splněním povinností vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody a placení nájmu.
- 15) Nájemce odpovídá za dodržování všech živnostenských, požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 16) V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci poplatky dle jeho platných sazebníků. Stejně tak je nájemce povinen platit veškeré jiné aplikovatelné poplatky v souvislosti s provozováním autorských děl (např. koncesionářský poplatek atp.).
- 17) Nájemce bere na vědomí, že zahrada Katovny je přístupná veřejnosti a že v otevírací době informačního centra nesmí omezit přístup do zahrady osobám, které nejsou klienty jeho stánku, případně se neúčastní jím pořádané jednorázové akce.
- 18) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstranil jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat věc jen s obtížemi. V případě nečinnosti pronajímatele delší než 7 dnů od písemného nahlášení může nájemce provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.

V.

Zvláštní ujednání

Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.

VII.

Smluvní sankce

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

- 1) Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit nebytové prostory podle článku IV. odst. 11) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost užívat nebytové prostory ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 3) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, popř. plnění spojená s užíváním předmětného prostoru, je povinen uhradit úrok z prodlení podle platných právních předpisů.

- 4) Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.
- 5) V případě, vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Využije-li tohoto svého práva, nastanou účinky odstoupení dnem, kdy nájemci oznámení o odstoupení bylo doručeno, nebo v případě nevyzvednutí zásilky první den úložní lhůty na poště.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze stran.

V Jeseníku 1.5.2017

V Jeseníku 1.6.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....