



MMOPP00DG5BV

SMLOUVA O NÁJMU KULTURNÍHO DOMU NA RYBNÍČKU

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Martin Seidl**
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
Se sídlem: **Evžena Rošického 1076/10, 721 00 Ostrava - Svinov**
IČ: **88291367**
DIČ: **CZ7703305566**
Číslo účtu: **107-6971680237/0100**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**

dále také jen „nájemce“

Článek II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí tvořících komplex Kulturního domu Na Rybníčku: **budovy č.p. 380**, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 519, **pozemku parc.č. 519**, zastavěná plocha a nádvoří, **pozemku parc.č. 520/1**, ostatní plocha, **pozemku parc.č. 520/2**, ostatní plocha a **pozemku parc.č. 520/3**, ostatní plocha, to vše ležící v části obce Předměstí, katastrální území Opava – Předměstí, na adrese Na Rybníčku 380/43, 746 01 Opava (dále také jen „předmětné nemovitosti“). Předmětné nemovitosti jsou specifikovány v *Příloze č. 1*, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel je dále vlastníkem movitých věcí, jež jsou specifikovány v *Příloze č. 2*, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmětné movité věci“), interiérového vybavení restaurace a kavárny, jež je specifikováno v *Příloze č. 3*, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmětné interiérové vybavení“) a gastronomického vybavení, jež je specifikováno v *Příloze č. 4*, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmětné gastronomické vybavení“), kteréžto věci a vybavení jsou umístěny v Kulturním domu Na Rybníčku a slouží k jeho provozu a užívání.
3. Na projekt „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“ byla pronajímateli Regionální radou regionu soudržnosti Moravskoslezsko poskytnuta z Regionálního operačního programu NUTS II Moravskoslezsko 2007-2013 dotace, s níž jsou spojeny určité povinnosti, které je nezbytné při užívání a provozu Kulturního domu Na Rybníčku bezvýhradně respektovat a plnit, neboť jinak pronajímateli hrozí zejména povinnost dotaci či její část poskytovateli dotace vrátit, se všemi důsledky s tím spojenými. Výše této dotace činí 58,32 % z celkových způsobilých výdajů tohoto projektu, což představuje absolutní částku ve výši 64.571.446,69 Kč.
4. Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností mezi smluvními stranami souvisejících s přenecháním výše uvedených věcí ve vlastnictví pronajímatele do nájmu nájemci a s plněním povinností vyplývajících z podmínek dotace poskytnuté na projekt „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“, registrační číslo CZ.1.10/3.1.00/04.01117, které stíhají jak pronajímatele, tak i osobu fakticky užívající a provozující Kulturní dům Na Rybníčku, tedy nájemce.

Článek III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmětné nemovitosti, předmětné movité věci, předmětné interiérové vybavení a předmětné gastronomické vybavení, které jakožto ucelený soubor věcí (věc hromadná) tvoří předmět nájmu dle této smlouvy a budou také jako „předmět nájmu“ dále v této smlouvě označovány.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
3. Výnosy z užívání předmětu nájmu náleží nájemci.

Článek IV.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem pořádání kulturních a společenských akcí odpovídajících vysoce reprezentativnímu charakteru předmětu nájmu (plesy, kurzy společenských tanců, hudební produkce, divadelní představení, konference, školení apod.) a provozování hostinské činnosti.

Článek V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **s účinností ode dne 1.3.2014 na dobu určitou, a to do dne 28.2.2019.**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy o pět let, tzn. do dne 29.2.2024. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas uplatní.
3. Opční se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce není povinen opci uplatnit.
4. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději dne 31. 8. 2018.
5. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy ve stanovené době pronajímateli se doba trvání nájmu dle této smlouvy prodlužuje do výše uvedeného dne 29.2.2024.

Článek VI.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné, které se skládá z nájemného za předmětné nemovitosti, z nájemného za předmětné movité věci, z nájemného za předmětné interiérové vybavení a z nájemného za předmětné gastronomické vybavení.
- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v následující výši:
 - nájemné za předmětné nemovitosti ve výši **330.000,- Kč (slovy: třístatřicettisíckorunčeských) ročně, tj. 82.500,- Kč čtvrtletně**
 - nájemné za předmětné movité věci ve výši **10.000,- Kč (slovy: desettisíckorun českých) ročně, tj. 2.500,- Kč čtvrtletně**
 - nájemné za předmětné interiérové vybavení ve výši **10.000,- Kč (slovy: desettisíckorun českých) ročně, tj. 2.500,- Kč čtvrtletně**
 - nájemné za předmětné gastronomické vybavení ve výši **10.000,- Kč (slovy: desettisíckorun českých), ročně, tj. 2.500,- Kč čtvrtletně.**
- V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního čtvrtletí se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý den trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit nájemné ve výši rovnající se součinu čtvrtletního nájemného a zlomku, v jehož čitateli je číslo 1 a v jehož jmenovateli je uveden počet dnů daného kalendářního čtvrtletí.
- Všechny výše uvedené výše nájemného představují ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), základ daně z přidané hodnoty a dohodnuté nájemné bude o příslušnou základní sazbu daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“) navýšeno. Ke dni podpisu smlouvy činí základní sazba DPH 21%.
- Splátkový kalendář, který je dle § 31 ZDPH daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku, tvoří *Přílohu č. 5*, která je nedílnou součástí této smlouvy. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy.
- Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno dle splátkových kalendářů **čtvrtletně** tak, že nájemné za kalendářní čtvrtletí je splatné vždy **do 25. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí**, tj. za první čtvrtletí do dne 25.1., za druhé čtvrtletí do dne 25. 4., za třetí čtvrtletí do dne 25. 7. a za čtvrté čtvrtletí do dne 25. 10. daného roku. Zároveň jsou tyto dny ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH považovány za dny uskutečnění zdanitelného plnění (dále také jen „DUZP“). Nájemné za měsíc březen 2014 je splatné do deseti dnů od podpisu smlouvy a DUZP nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
- Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol u nájemného za předmětné nemovitosti: 9160000002
 - variabilní symbol u nájemného za předmětné movité věci: 9180000002
 - variabilní symbol u nájemného za předmětné interiérové vybavení 9190000002
 - variabilní symbol u nájemného za předmětné gastronomické vybavení: 9190000003
- Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
- Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn 1x (jedenkrát) ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
- V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VII.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou k dosažení tohoto cíle.
2. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že provoz a užívání předmětu nájmu klade zvýšené nároky na spotřebu energií a s tím související náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zabezpečit nepřetržitý provoz zařízení a technologií, které jej vyžadují, to vše dle pokynů technického dozoru dle článku IX. odst. 3 a 4 této smlouvy.

Článek VIII.

Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek IX.

Zvláštní podmínky pro užívání a provoz předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen po dobu udržitelnosti projektu „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“, která činí 5 let od proplacení poslední části dotace a která skončí ke dni 5.12.2018 (dále také jen „Doba udržitelnosti projektu“), poskytovat pronajímateli kdykoli na jeho výzvu následující informace o užívání a provozu předmětu nájmu:
 - a) počet nájemcem uskutečněných kulturních a společenských akcí v předmětu nájmu a charakteristika každé akce
 - b) počet krátkodobých podnájmu předmětu nájmu či jeho části a charakteristika každého podnájmu, resp. akce, kterou v rámci podnájmu podnájemce v předmětu nájmu uspořádá
 - c) počet jiných podnájmu předmětu nájmu či jeho části (k nimž je dle této smlouvy nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele) a charakteristika každého podnájmu, resp. akce, kterou v rámci podnájmu podnájemce v předmětu nájmu uspořádá
 - d) počet návštěvníků všech kulturních a společenských akcí uskutečněných v předmětu nájmu (pořádaných jak nájemcem samotným, tak i podnájemci), a to jak v souhrnu, tak i u každé jednotlivé akce
 - e) výše nákladů na tyto služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu: dodávka elektrické energie, dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), dodávka plynu, odvoz odpadu, a to v členění na jednotlivé služby a včetně údajů o skutečném množství dodávek dané služby v příslušné měrné jednotce a údajů o jednotkových cenách za tyto služby; tyto informace je nájemce povinen pronajímateli poskytovat nejen po dobu udržitelnosti projektu, ale po dobu pěti let ode dne uzavření této smlouvy
 - f) výše nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu s odůvodněním účelnosti a hospodárnosti jejich vynaložení
 - g) jiné informace týkající se užívání a provozu předmětu nájmu, které si pronajímatel písemně vyžádá(dále také jen „Informace o provozu“).

Nájemce se zavazuje vždy do jednoho měsíce po skončení každého kalendářního roku, v němž Doba udržitelnosti projektu trvala, doručit pronajímateli písemnou zprávu o provozu předmětu nájmu (dále také jen „Zpráva o provozu“), jejímž obsahem musejí být Informace o provozu v daném kalendářním roce a čestné prohlášení nájemce, že údaje uvedené v této zprávě jsou v souladu s touto smlouvou a se skutečným stavem.

Za účelem řádného splnění této povinnosti se nájemce zavazuje vést o Informacích o provozu přehlednou knihu, kterou je povinen pronajímateli na jeho výzvu kdykoli zpřístupnit, příp. poskytnout pronajímateli její kopii.
2. Nájemce se zavazuje umožnit provedení kontroly dodržení podmínek dotace poskytnuté pronajímateli na projekt „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“ a poskytnout k jejímu provedení potřebnou či vyžádanou součinnost všem osobám, které jsou k provedení takové kontroly oprávněny, zejména tedy poskytovateli dotace, kterým je Regionální rada regionu soudržnosti Moravskoslezsko, Ministerstvu financí, auditnímu orgánu či pověřenému auditnímu subjektu, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, Evropské

komisi a Evropskému účetnímu dvoru. Těmto osobám, jakož i pronajímateli, je nájemce povinen zpřístupnit na výzvu své účetnictví.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude po dobu udržitelnosti projektu zajišťovat na své náklady technický dozor v předmětu nájmu, kterým se rozumí zejména dozor nad provozem klimatizace předmětné budovy, provozem audiovizuální techniky instalované v předmětné budově a nad veškerými technologiemi v předmětné budově umístěnými.

Nájemce je povinen strpět přítomnost osoby vykonávající technický dozor v předmětu nájmu, umožnit jí řádný výkon činností s technickým dozorem spojených a v případě potřeby jí poskytnout potřebnou součinnost. Zjistí-li osoba vykonávající technický dozor v rámci plnění svých úkolů technický problém v předmětu nájmu nebo nebezpečí jeho vzniku, je oprávněna učinit odpovídající opatření a případně vydat závazné pokyny, které je nájemce povinen respektovat.

Po skončení doby udržitelnosti projektu bude zajišťovat na své náklady technický dozor v předmětu nájmu nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajišťovat servis technologií a zařízení uvedených v bodě 3 tohoto článku, pokud nebude dohodnuto jinak. Nájemce se v této souvislosti zavazuje poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.
5. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu používat název „Kulturní dům Na Rybníčku“ a nesmí tento název jakkoli změnit či upravit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je oprávněn používat pro prezentaci předmětu nájmu internetovou doménu „kdrybnicek.cz“ a „kdnarybnicku.cz“.
7. Nájemce bere na vědomí, že ve všech vnitřních prostorách nacházejících se v předmětu nájmu je kouření zakázáno, a zavazuje se tento zákaz bezvýhradně dodržovat a dbát o jeho dodržování návštěvníky předmětu nájmu, jakož i účinkujícími v předmětu nájmu vystupujícími.
8. Nájemce je povinen zabezpečit akce dohodnuté pronajímatelem před uzavřením této smlouvy a to za dohodnutých podmínek a v dohodnutém čase. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout nájemci všechny podklady s tímto závazkem související.
9. Nebudou-li tomu bránit závažné a neodkladné provozní důvody nájemce, je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě krátkodobé užívání předmětu nájmu ke konání kulturních a společenských akcí a to za maximální úplaty ve výši 700,- Kč za jednu hodinu užívání předmětu nájmu vč. DPH. Nebude-li dohodnuto jinak, maximální počet těchto akcí může být dvacet v jednom kalendářním roce, doba trvání jedné akce nesmí přesáhnout 24 hodin a tyto akce nebudou soustředěny do krátkého časového období.

Pronajímatel oznámí svůj požadavek na umožnění užívání předmětu nájmu nájemci písemně alespoň devadesát dní před konáním akce, přičemž v oznámení uvede termín, kdy hodlá předmět nájmu užívat, příp. osobu, která bude oprávněna v daném termínu předmět nájmu užívat. Nájemce je povinen do 7 dnů ode dne obdržení takového požadavku pronajímateli písemně potvrdit, že umožní pronajímateli či jím určené osobě užívání předmětu nájmu v daném termínu, nebo písemně sdělí, že to vzhledem k jeho závažným provozním důvodům není možné a své zamítavé stanovisko řádně odůvodní. Nedoručí-li nájemce pronajímateli řádně odůvodněné zamítavé stanovisko ve výše uvedené lhůtě, má se za to, že nájemce požadavek pronajímatele akceptoval; nájemce je v takovém případě povinen požadavku pronajímatele vyhovět.

Nájemce je rovněž povinen na základě požadavku pronajímatele zajistit na výše uvedených akcích hostinskou činnost pro účastníky akce, a to v obvyklém sortimentu a za obvyklé ceny; tento požadavek je pronajímatel povinen oznámit alespoň třicet dnů před konáním akce. Výtěžek z toho plynoucí náleží nájemci.

Článek X.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému, příp. obvyklému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu, jakož i v souladu se stavebně-technickým určením jednotlivých částí předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět v/na předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání

- třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy těch poškození předmětu nájmu, za které nájemce odpovídá.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím.
 6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn.
 7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právních předpisů vztahujících se k užívání a provozu předmětu nájmu.
 8. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
 9. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit na předmětných nemovitostech reklamy, reklamní poutače a jiná podobná zařízení obsahující reklamní sdělení. Povolí-li pronajímatel nájemci umístění reklamního zařízení na předmětných nemovitostech, musí být reklamní sdělení vždy v souladu s právními předpisy, zejména s příslušnými předpisy regulujícími reklamu, jakož i s Kodexem reklamy vydaným Radou pro reklamu, který stanoví etické zásady reklamy, a nesmí poškozovat dobré jméno pronajímatele. Reklamní sdělení odporující těmto zásadám je nájemce povinen ihned na výzvu pronajímatele odstranit. Neodstraní-li nájemce reklamní sdělení odporující výše uvedeným zásadám nejpozději do tří dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jeho odstranění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním reklamního sdělení.
 10. S výjimkou krátkodobého podnájmu je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Krátkodobým podnájemem, k němuž je nájemce oprávněn bez souhlasu pronajímatele, se rozumí přenechání předmětu nájmu či jeho části třetí osobě (podnájemci) ať už za úplatu, nebo bezúplatně za účelem konání jednorázové akce odpovídající sjednanému účelu nájmu na dobu maximálně 48 hodin od počátku podnájmu do jeho konce.
 11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle odstavce 3 tohoto článku smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
 12. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i prostoru před vstupem do předmětných nemovitostí. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
 13. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a plní všechny povinnosti stanovené touto smlouvou, a za účelem realizace svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
 14. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmět nájmu.
 15. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, jakož i odpočet naměřených hodnot. Nájemce je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
 16. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat Obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Opavy č. 2/2011, o ochraně nočního klidu a regulaci hlučných činností.
 17. Pronajímatel bere na vědomí, že bývalý nájemce, společnost Rehos – Restaurants, HOTEIS s.r.o., IČ 28586417, se sídlem Šalamounova 494/43, 703 00 Ostrava-Vítkovice (dále také jen „bývalý nájemce“), zanechal v předmětu nájmu zabudované bary v prvním nadzemním podlaží, místnosti č. 4 a v prvním podzemním podlaží, místnosti č. 9 (specifikace místností dle *Přílohy č. 1* této smlouvy) a další věci uvedené v *Příloze č. 6*, která je nedílnou součástí této smlouvy a které jsou ve vlastnictví bývalého nájemce. Pronajímatel nemá právo s těmito věcmi disponovat, ani je užívat. Jelikož bývalý nájemce o těchto věcech zanechaných v předmětu nájmu ví, má pronajímatel za to, že jejich užívání toleruje. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že hrozí, že si bývalý nájemce nebo insolvenční správce tyto věci odnese, odstraní nebo jejich užívání zakáže. Tyto skutečnosti nelze považovat za porušení povinnosti pronajímatele, zejména čl. X. odst. 1 této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že je s těmito skutečnostmi seznámen. Pronajímatel bude usilovat o odkoupení těchto věcí od bývalého

nájemce / insolvenčního správce, kdy by poté byl uzavřen s nájemcem dodatek k této smlouvě ohledně rozšíření předmětu nájmu o tyto věci.

Článek XI.

Skončení nájmu

1. Tato smlouva a nájem na základě této smlouvy vzniklý skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tuto smlouvu vypovědět pouze v níže uvedených případech.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
 - b) nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného delšího než jeden měsíc
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li takový souhlas dle této smlouvy vyžadován
 - d) nájemce poruší kteroukoli z povinností uvedených v článku IX. odst. 1 této smlouvy (povinnosti nájemce související s poskytováním Informací o provozu)
 - e) nájemce poruší kteroukoli z povinností uvedených v článku IX. odst. 2 této smlouvy (povinnosti nájemce související s umožněním provedení kontroly dodržení podmínek dotace poskytnuté pronajímateli na projekt „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“)
 - f) nájemce nebude provádět v/na předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
 - g) nájemce provede změnu předmětu nájmu či změnu využití předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - h) nájemce v rozporu s touto smlouvou neumožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu nebo neposkytne pronajímateli potřebnou součinnost
 - i) nájemce poruší jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvláště závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
5. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní lhůty, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v rámci nájemního vztahu dle této smlouvy.

Článek XII.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci** – ve výši **108.900,- Kč (slovy: jednostoosmtisícdevětsetkorunčeských)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 3698862/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9285000033
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak vznik práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se

smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kaucí použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kaucí se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
4. Nepoužije-li pronajímatel kaucí výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kaucí, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kaucí vzniklý uložením peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného, kaucí, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kaucí nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné řádně a včas, kteroužto smluvní pokuty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kaucí, příp. její nepoužité části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Poruší-li nájemce smluvní povinnost související s plněním podmínek, za kterých byla pronajímateli poskytnuta dotace na projekt „Rekonstrukce Kulturního domu Na Rybníčku“, a v důsledku tohoto porušení vznikne pronajímateli povinnost dotaci či její část vrátit poskytovateli dotace, příp. povinnost k jinému plnění (penále, smluvní pokuty apod.), považují smluvní strany veškerá tato plnění za škodu vzniklou pronajímateli, za kterou odpovídá nájemce a kterou je nájemce povinen pronajímateli nahradit.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Specifikace předmětných nemovitostí
 - Příloha č. 2 – Předmětné movité věci
 - Příloha č. 3 – Předmětné interiérové vybavení
 - Příloha č. 4 – Předmětné gastronomické vybavení
 - Příloha č. 5 – Splátkový kalendář
 - Příloha č. 6 – Seznam věcí zanechaných v předmětu nájmu bývalým nájemcem
6. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
8. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 5.12.2013 do 6.2.2014 pod číslem 877/13.
9. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 24.2.2014, číslo usnesení 2787/78 RM 14 bod b).

V Opavě dne 7.3.2014

V Opavě dne 6.3.2014

Za pronajímatele:

Nájemce:

prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc. v.r.
primátor

Martin Seidl v.r.