

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 0324

na které se dohodli:

Město Písek

se sídlem Písek, Velké náměstí 114, PSČ 397 19
IČ: 00249998, DIČ: CZ00249998,
zastoupené starostou Ing. Miroslavem Sládkem
(dále jen pronajímatel)

a

Vells s.r.o.

se sídlem Písek, Fráni Šrámka 184, PSČ 397 01
IČ: 28070798, DIČ: CZ28070798
zastoupená jednatelem xxxxxx xxxxxxxx
(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čp/če (budova přilehlá k čp. 114, Velké náměstí v Písku), nacházející se na stavební parcele č. 151/2 k.ú. Písek, rovněž ve vlastnictví pronajímatele (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí nebytové prostory – restaurace. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci tyto nebytové prostory bez jakéhokoli vnitřního vybavení o celkové výměře 221,96 m², tj.:

charakteristika nebytových prostor

Výměra (m²)

restaurační prostor	122,50
výrobní sklad	26,97
ostatní prostory, kancelář, WC, chodby	72,47

Předmět nájmu pronajímatel pronajímá nájemci za účelem provozování restauračního a pohostinského zařízení a hudebního, filmového a divadelního klubu.

II.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.2.2009.

Tuto smlouvu lze písemně vypovědět bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 1 rok, která počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

Platnost této smlouvy lze ukončit dohodou smluvních stran.

III. Výše nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu dle čl. I za úplatu ve výši 1.030,- Kč/m²/rok, tj. roční úhrada nájemného činí **228.618,80 Kč**.

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS xxxx/xxxx, KS xxxx, a to ve výši 57.154,70 Kč vždy do 15. dne prostředního měsíce daného čtvrtletí.

Smluvní strany se dohodly na umoření vložených investic ve výši 34.848,20 Kč včetně DPH formou slevy z nájemného do výše 50% nájemného ročně, s účinností od 1.2.2009. Investice byly vloženy do rekonstrukce instalačního zařízení toalet a do vybudování vzduchotechniky.

Rozpis umoření nákladů formou slevy z nájmu:

r. 2009 34.848,20 Kč

Rozpis předpisu nájemného:

r. 2009 174.719,- Kč

Náklady spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, zejména náklady za energie, telefonní poplatky apod. hradí nájemce. Vodné a stočné bude hradit nájemce ve výši 65% na základě pronajímatelem vystavené faktury.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební úpravy, stavební práce a ani je dále podnájemat třetím osobám. Nesplnění tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení smlouvy v souladu s § 9 odst. 2 zák. č. 116/90 Sb. a může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy.

Nájemce se zavazuje:

- 1) provozovat restaurační, klubový provoz v rozsahu : pondělí – čtvrtek od 11:00 – 02:00, pátek od 11:00 – 04:00, sobota od 12:00 – 04:00, neděle od 12:00 – 00:00;
- 2) přednostně uspokojovat objednávky města Písek (úřadu) a to i na úkor ostatních zákazníků tak, že tyto požadavky předloží vedoucí odboru vnitřních věcí, případně pověřený zástupce, s předstihem minimálně 1 měsíc. Později podané požadavky lze uspokojit pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran;
- 3) udržovat nebytové prostory v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a užíváním, provádět na vlastní náklady drobné opravy (malování, nátěry, drobnou údržbu atd.);
- 4) starat se o čistotu a pořádek v prostorách, které jsou mu smluvně přiděleny, včetně úklidu chodníku vedoucího ke vchodu do objektu a dále zajistit likvidaci odpadu;

- 5) uzavřít pojistnou smlouvu na předmět nájmu na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých;
- 6) odpovídat jak za škodu způsobenou na zdraví a věcech, tak za škodu způsobenou odcizením nebo ztrátou v restauraci, příp. při pořádání akcí;
- 7) bezodkladně informovat pronajímatele o poškození nebytových prostor v důsledku živelné události či trestné činnosti;
- 8) spolu s nájemní smlouvou uzavřít smlouvu o kauci na nebytový prostor.

Pronajímatel předběžně souhlasí:

- 1) s vybudováním bezbariérového přístupu do nebytových prostor a to z prostoru budoucího nádvoří sladovny, přičemž si vyhrazuje schválení projektu bezbariérového přístupu. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí příslušných správních orgánů;
- 2) s vybudováním vzduchotechnického zařízení na úpravu vzduchu v prostorách kuchyně a hlavního sálu, přičemž si vyhrazuje schválení projektu instalace vzduchotechnického zařízení. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí příslušných správních orgánů; Postup při financování stavebních úprav pronajatých prostor se řídí přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy;
- 3) s vybudováním venkovní zahrádky a to z obou stran nebytových prostor, tj. na dvoře muzea i na nádvoří sladovny. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí příslušných správních orgánů.

Pronajímatel se zavazuje:

- 1) předat nájemci předmět nájmu v odpovídajícím stavu, o předání bude sepsán protokol; Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu již předem prohlédl a je mu znám technický stav jednotlivých prostor.

V. Další ujednání

Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.

Po skončení nájmu nájemce, na svůj náklad, objekt vyklidí a uvede do původního stavu s opotřebením přiměřeným délce nájmu. Výchozí stav bude specifikován v předávacím protokolu.

VI. Závěrečná ustanovení

Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly a prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

V Písku dne : 30.1.2009

Pronajímatel

Nájemce

.....
Ing. Miroslav Sládek
starosta

.....
xxxxx xxxxx
jednatel

Vyvěšeno na úřední desku dne: 03.11.2008

Sejmuto z úřední desky dne: 19.11.2008

Schváleno v radě města dne: 27.11.2008, usnesení č. 749/08, 15.1.2009, usnesení č. 41/09