**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

uzavřená dle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

**Kulturní a informační služby města Přerova,** IČ 45180512

se sídlem nám. T. G. Masaryka 150/8, Přerov I-Město, Přerov 750 02

zastoupené ředitelem XXXXXXXXXXXXX

(dále „**pronajímatel“**)

a

**JANA a.s.,** IČ 45192863

se sídlem Koliby 2824/2, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B vl. 310

zastoupená předsedou představenstva XXXXXXXXXXX

(dále „**nájemce“**)

(ve smlouvě společně dále jen jako „**smluvní strany“**)

**I.**

**Předmět smlouvy**

Touto nájemní smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a to včetně movitých věcí tvořících vybavení, se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímateli je na základě dodatku č. 10 ze dne 17. 9. 2013 ke zřizovací listině ze dne 2. 11. 2009 svěřen k hospodaření dům č. p. 148 (Městský dům, ul. Kratochvílova 1), příslušný k části obce Přerov I-Město, postavený na pozemku p. č. 136 v k. ú. Přerov, včetně příslušenství a pozemek p. č. 136 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1464 m2 v k. ú. Přerov.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání ve výše specifikované budově č. p. 148, a to prostory restaurace včetně salonku a předzahrádky, kuchyně, sklady, část sklepů včetně šaten pro personál, kavárna včetně příslušenství a zázemí, WC přináležející ke kavárně, kancelář ve 2. poschodí o celkové výměře 955,30 m2, přičemž přesné situování a rozsah předmětu nájmu je uveden na plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy. Předmět nájmu je vybaven movitými věcmi, jejichž výčet je uveden v soupisu movitého majetku. Tyto movité věci tvoří rovněž předmět nájmu dle této smlouvy.
3. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
4. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
5. Všechny revize, povolení a licence potřebné pro provoz restaurace a kavárny jsou platné ještě nejméně 12 měsíců.
6. Smluvní strany se dohodly, že zásoby nacházející se v předmětu nájmu je nájemce oprávněn odkoupit v rozsahu dle své volby. O tom bude smluvními stranami sepsána samostatná kupní smlouva.

**III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu s jeho účelem. Účelem nájmu je zajištění hostinské a kavárenské činnosti pro potřeby uživatelské veřejnosti a dále exkluzivní zajištění hostinských, kavárenských a cateringových služeb při kulturních a společenských akcích realizovaných v prostorách velkého sálu, předsálí a malého sálu Městského domu.
2. Pronajímatel výslovně uvádí, že v předmětu nájmu nelze provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží „second hand“, poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek. Nájemce se zavazuje dodržet účel nájmu dle této smlouvy.
3. V případě porušení povinnosti nájemce užívat předmět nájmu v souladu s účelem stanoveným touto smlouvou se stanovuje smluvní pokuta ve výši 5 000 Kč denně za každé jednotlivé porušení, splatná do 10-ti dnů od jejího uplatnění.

**IV.**

**Doba nájmu**

1. Touto nájemní smlouvou se nájem uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2023 s opcí na 5 let.** Opci může uplatnit nájemce, a to tak, že min. 3 měsíce před skončením doby nájmu oznámí písemně pronajímateli, že si přeje prodloužit nájemní smlouvy o dalších 5 let. Doba nájmu se v takovém případě automaticky prodlužuje o dalších 5 let.
2. Tato nájemní smlouva může být vypovězena před uplynutím doby nájmu z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
3. V případě ukončení této smlouvy výpovědí, danou pronajímatelem z jiných důvodů než pro hrubého porušování povinností nájemce, je pronajímatel povinen odkoupit od nájemce provedené investice a nakoupené provozní vybavení (inventář) za Hodnotu (H), která se vypočte takto:

H= CHI – (PM x MA)

Přičemž:

CHI = Celková hodnota investice

MA (měsíční amortizace) = CHI vzájemně odsouhlasená děleno 120 jzt

PM = Počet měsíců trvání této nájemní smlouvy

Vždy se vychází z údajů bez DPH. K vypočtené hodnotě H připočte nájemce zákonnou sazbu DPH.

V případě ukončení této smlouvy výpovědí danou nájemcem, má pronajímatel předkupní právo na nájemcem provedené investice za cenu dle vzorce uvedeného v odst. 3 tohoto článku a nakoupené provozní vybavení v obvyklé ceně, není však jeho povinností tyto investice a provozní vybavení odkoupit.

1. Investice do vybavení kuchyně a interiéru restaurace a kavárny bude provedena nejpozději do 31. 12. 2019, nedohodnou-li se strany jinak.

**V.**

**Nájemné a způsob úhrady**

1. Nájemné se stanoví dohodou, a to ve výši 100,- Kč měsíčně včetně movitého vybavení. Ke stanovené výši nájemného bude uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění plnění.

Nájemné je sjednáno v režimu dílčího ročního plnění dle ustanovení § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH. Za den uskutečnění plnění se považuje 1. den každého kalendářního roku. Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno na účet pronajímatele na základě vystaveného daňového dokladu se splatnosti 14 dnů.

1. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit každoročně náklady na služby spojené s užíváním prostor – teplo pro vytápění, elektrická energie, vodné, stočné, srážková voda – budou hrazeny samostatně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Jejich výši stanoví kalkulace paušální platby za uvedené služby na základě údajů ukončeného účetního období. Výše této částky bude každoročně aktualizována v souladu s platnou legislativou. Pro provoz kuchyně restaurace v 1. NP je zřízeno odběrné místo zemního plynu, které si ve spolupráci se současným provozovatelem převezme nájemce a přehlásí si ke svému dodavateli zemního plynu.
2. Nad rámec výše uvedeného bude nájemce hradit také místní poplatek za předzahrádku (zábor), který bude nájemci přefakturován. Nájemné za stávající zahrádku je obsaženo v nájmu dle bodu čl. V. bod 1.

**VI.**

**Kauce**

1. Ke dni podpisu této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 100.000,- (bez DPH) Kč (slovy: Jednostotisíc korun českých), jako kauci na účet č. 1882080309/0800 vedený u ČS a.s., pobočka Přerov.variabilní symbol IČO nájemce (dále jen „kauce“).
2. Kauce se musí po celou dobu platnosti této smlouvy rovnat alespoň částce uvedené v odstavci 1 tohoto článku.
3. V případě, že pronajímatel použije kauci jako celek nebo její část během platnosti této smlouvy, bude nájemce povinen doplnit kauci do původní výše do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele.
4. Kauce zajišťuje řádné plnění povinností nájemce vzniklých mu z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky z kauce, pokud nájemce nesplní povinnost uhradit řádně a včas jakékoli platby předvídané touto smlouvou (zejména, nikoli však pouze, platbu za nájemné a služby, náhradu škody či újmy, bezdůvodné obohacení, smluvní pokutu, úroky z prodlení apod.).
5. Dojde-li k ukončení nájmu podle této smlouvy, bude kauce nebo její zbývající část uhrazeny zpět na účet určený nájemcem, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne skončení nájmu, bez ohledu na skutečnost, zda nájem bude ukončen předčasně či nikoli.

**VII.**

**Čestné prohlášení nájemce**

Nájemce čestně prohlašuje, že:

* nemá vůči statutárnímu městu Přerovu nebo jím zřízeným či založeným subjektům žádné dluhy, tj. pohledávky po termínu splatnosti,
* není v likvidaci,
* nebyla na jeho majetek prohlášena exekuce,
* nebylo proti němu v uplynulých 3 letech rozhodnuto o úpadku v insolvenčním řízení   
  nebo nebylo insolvenční řízení zastaveno pro nedostatek majetku,
* nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky,
* nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, s výjimkou případů, kdy bylo povoleno splácení ve splátkách a není v prodlení se splácením splátek.

**VIII.**

**Další ujednání**

1. Po dobu nájmu veškerou údržbu a běžné opravy prostor provádí nájemce. Údržbu, opravy i obměnu movitého majetku provádí nájemce, nebude-li v konkrétních případech dohodnuto jinak. Obměna je možná pouze po konzultaci a se souhlasem pronajímatele. Před podpisem této smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že z důvodu obnovení standardu předmětu nájmu, provede nájemce investice do interiérů a technologií.
2. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební úpravy.
3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu pouze na dobu ne delší než byl sjednán nájem a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
5. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.
6. Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. [185/2001 Sb.](file:///C:\Users\pcada\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Kancelář\Desktop\CR62751), o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. [133/1985 Sb.](file:///C:\Users\pcada\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Kancelář\Desktop\CR15111), o protipožární ochraně, v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu stravovacích služeb.
8. Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.
9. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve lhůtě jednoho týdne po podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran. Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně do protokolu o předání stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií.
10. Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý nebytový prostor vyklidit, a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.
11. Pronajímatel se zavazuje, že catering akcí pořádaných v ostatních prostorách Městského domu budou exkluzivně poskytován Nájemcem nedohodnou-li se strany jinak. V případě porušení tohoto závazku má nájemce právo od smlouvy odstoupit.
12. Při skončení nájmu má pronajímatel přednostní právo odkoupení vybavení kuchyně a ostatních pronajatých prostor, a to za obvyklých cen v místě a čase v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění.

**IX.**

**Dosavadní zaměstnanci**

Nájemce bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 338 odst. 2 a 3 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce na něj přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu.

Náhrada za nevyčerpanou dovolenou za rok 2018 bude zaměstnancům proplacena a nájemci nevznikne pohledávka.

Nebude-li náhrada za nevyčerpanou dovolenou do 31. 12. 2018 zaměstnancům proplacena, bude nájemci pronajímatelem refundována..

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci dokumentaci související s přecházejícími zaměstnanci, zejména jejich osobní složky.

**X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2019, tj. počátkem nájmu. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísni.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č.[89/2012 Sb.](file:///C:\Users\pcada\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Kancelář\Desktop\CR267851), [občanský zákoník](file:///C:\Users\pcada\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Local\AppData\Local\Microsoft\AppData\Kancelář\Desktop\CR267851).
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. V souladu s usnesením 4176/100/10/2018 Rada města Přerova po projednání pověřuje ředitele příspěvkové organizace Kulturní a informační služby města Přerova XXX XXXXXXXXXXXX k jednání o uzavření právního jednání souvisejícího s uzavřením nájemní smlouvy mezi příspěvkovou organizací Kulturní a informační služby města Přerova jako pronajímatelem a společností JANA a.s,, se sídlem Koliby 2824/2, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČ: 451 92 863 jako nájemcem.

|  |  |
| --- | --- |
| V Přerově dne 18.12.2018  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  pronajímatel | V Přerově dne 18.12.2018  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  nájemce |

………………………………………… ……………………………………………….

XXXXXXXXXXXX, ředitel XXXXXXXXX, Jana a.s.