**SMLOUVA PODNÁJEMNÍ A PACHTOVNÍ**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

společnost

**JUPITER club, s. r. o.**

se sídlem Náměstí č. 17/19, 594 01 Velké Meziříčí,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka  6891

IČO: 46967036,

DIČ: CZ46967036,

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Velké Meziříčí, č. ú.: 1621489309/0800

zastoupená panem Mgr. Milanem Dufkem, jednatelem

(dále jen „**Provozovatel**“)

a

společnost

**Jéčko s.r.o.**

IČO: 08560129

se sídlem Za Horou 2199/9, 594 01 Velké Meziříčí

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 114045

zastoupená panem Tomášem Hrabálkem, nar. 23.4.1975, jednatelem

(dále jen „**Uživatel“)**

**tuto smlouvu podnájemní a pachtovní**

 (dále také jen „Smlouva“)**:**

***Preambule***

*Uživatel a Provozovatel prohlašují, že tuto Smlouvou uzavírají v rámci své podnikatelské činnosti a že tato Smlouva upravuje závazky, které se týkají výlučně jejich podnikatelské činnosti a že je toto oběma smluvním stranám již při podpisu této Smlouvy, s přihlédnutím ke všem okolnostem, jednoznačně zřejmé.*

*Při uzavírání této Smlouvy, jakož i při jakýchkoliv svých vzájemných vztazích mají obě výše uvedené smluvní strany rovné postavení; obě strany výslovně prohlašují, že žádná z nich se nepovažuje za slabší stranu, ať již v rámci závazků založených touto Smlouvou, tak v rámci postupu, který vedl k uzavření této Smlouvy, ani co do smluvní úpravy ve Smlouvě samotné, a že z hospodářského hlediska přínos této Smlouvy pro každou ze stran odpovídá tomu, k čemu se touto Smlouvou daná strana zavázala. Ze Smlouvy vyplývající práva každé ze stran jsou vyvážena Smlouvou stanovenými povinnostmi pro takovou stranu.*

**I. Předmět užívání a požívání**

1.1 Provozovatel je oprávněn na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s Městem Velké Meziříčí užívat objekt - budovu č. p. 17 postavenou na pozemku p. č. 255 v k. ú. Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, adresa Náměstí 17/19 (dále jen „**Budova**“) a tento, popř. jeho části, na základě souhlasu rady Města Velké Meziříčí ze dne ­2.1.2012 přenechat k užívání třetí osobě v souladu s ust. § 2194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. S ohledem na obsah smlouvy je pro takové užívání dále ve smlouvě používán pojem „podnájem“.

1.2 Provozovatel touto Smlouvou přenechává Uživateli do užívání a k požívání:

**nebytové prostory**, o celkové ploše **463,13 m2** nacházející se v Budově, konkrétně:

**- chladírenský sklad a přípravna zeleniny** v I. PP Budovy o souhrnné podlahové ploše 116,50 m2

**- kavárna** v I. NP Budovy**, včetně baru v přísálí velkého sálu** o souhrnné podlahové ploše 125,90 **m2**

**- prostory restaurace a kuchyně včetně baru na galerii velkého sálu** umístěné ve II. NP Budovy o souhrnné podlahové ploše 220,73 m2 ,

vše vyznačené v přiloženém plánku, který je **jako *příloha č. 1*** nedílnou součástí této smlouvy, červenou barvou

(dále jen "**Předmět podnájmu**"),

a to za úplatu a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě a Uživatel Předmět podnájmu do svého užívání a k požívání přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy a platit Provozovateli dohodnuté podnájemné.

1.3 Uživatel je dále oprávněn spoluužívat tyto místnosti:

* vstupní prostory do Budovy v I. NP Budovy,
* schodiště v celé Budově,
* chodbu ke sklepu a výtahu v I. NP Budovy
* osobní výtah v Budově,
* prostor v II. NP Budovy před restaurací a WC u restaurace,
* WC v II.NP u restaurace

vše označeno v příloze č. 1 této smlouvy oranžovou barvou (dále jen „**Společné prostory**“).

Uživatel bere na vědomí, že Společné prostory bude užívat i Provozovatel a návštěvníci dalších prostor v Budově.

1.4 Provozovatel dále přenechá Uživateli k užívání a k požívání:

* **hmotný majetek,** kterým se pro účely této smlouvy rozumí hmotný investiční majetek (dále jen „HIM“) a to v rozsahu dle dohody Provozovatele a Uživatele. Bližší specifikace HIM bude uvedena v příloze č. 2 této smlouvy, která bude smluvními stranami odsouhlasena a podepsána současně s touto smlouvou, a uživatel toto do svého užívání a k požívání přijímá. Uživatel bere na vědomí, že hodnota HIM, přesahuje částku min. 3,5 mil.,- Kč. Přesnější stanovení hodnoty HIM, je uveden **v *příloze č. 2.*** Uživatel prohlašuje, že níže sjednaná odměna za užívání a požívání Předmětu podnájmu vč. HIM, DHIM a drobného inventáře je přiměřená.

1.5 Hovoří-li se dále o Předmětu podnájmu, rozumí se tím i, nevylučuje-li to povaha věci,

 HIM.

**II. Účel podnájmu**

2.1 Uživatel bude Předmět podnájmu užívat k provozování své podnikatelské činnosti, konkrétně k provozování hostinské činnosti.

2.2 Uživatel není oprávněn přenechat Předmět podnájmu, nebo jeho část, do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné a zvlášť hrubé porušení této smlouvy.

2.3 Uživatel bere na vědomí, že v Budově byla dříve mimo jiné provozována restaurace a kavárna, která měla dobrou pověst a řadu stálých zákazníků. Uživatel bude navazovat na tuto tradici a těžit z dobré pověsti této restaurace a kavárny. S ohledem na uvedené a vzhledem k  předmětu této Smlouvy a účelu, ke kterému je Předmět podnájmu přenecháván Uživateli do užívání smluvní strany - pro vyloučení jakýchkoliv pochybností - prohlašují, že se na tuto Smlouvu a závazky, které zakládá, nepoužije ustanovení § 2315 NOZ.

**III. Cena za podnájem, platební podmínky, kauce**

3.1 Provozovatel a Uživatel se dohodli na smluvní odměně za užívání Předmětu podnájmu takto:

 …,-- Kč bez DPH/ rok

Uživatel bude Provozovateli hradit 1/12 uvedené částky ročního podnájemného za Předmět podnájmu **měsíčně**, **tj. …,-- Kč měsíčně** (slovy: … korun českých) (dále také jen „**Podnájemné**“) na účet Provozovatele vedený u Česká spořitelny, a. s., pobočka Velké Meziříčí, č.ú. 1621489309/0800. Podnájemné bude hrazeno vždy k **DVACÁTÉMU PÁTÉMU** **dni** kalendářního měsíce, předcházejícího měsíci, za který jsou Podnájemné, a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu hrazeny.

Uživatel prohlašuje, že si je vědom toho, že stanovené Podnájemné je nižší, než je obvyklé, a je podnájemným „zaváděcím“, jehož účelem má být minimalizace nákladů Uživatele při započetí podnikání v Předmětu podnájmu, rychlý rozvoj podnikání v Předmětu podnájmu a vytváření zisku.

3.2 V Podnájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu: elektrická energie, vytápění, vodné, stočné, telefonní připojení, plyn, odvoz odpadu, vývoz lapolu, úklid Společných prostor.

3.3 Poplatky za uvedené služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou hrazeny následovně:

- **elektrická energie** - cena bude hrazena měsíčně na základě jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Uživatele naměřené podružnými měřiči, které měří spotřebu uvedených energií v Předmětu podnájmu .

- **vytápění** - cena bude hrazena paušálně ve výši …,- Kč /měsíčně, tento paušál je vypočten na základě průměrné ceny za vytápění za předchozí roky, tj. …,- Kč/rok, a poměru plochy Předmětu podnájmu a plochy Budovy. Provozovatel je oprávněn jednostranně změnit výši tohoto paušálu v případě, že cena za vytápění přesáhne shora uvedenou průměrnou cenu o víc než 5%.

- **vodné, stočné** - cena bude hrazena měsíčně na základě stanovených jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Uživatele zjištěné na základě spotřeby naměřené příslušnými vodoměry měřícími spotřebu v pronajatých prostorách.

- **plyn** - cena bude hrazena na základě jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Uživatele naměřené podružným plynoměrem,

**- uskladnění a odvoz odpadu** si zajistí Uživatel sám a sám jej bude hradit,

3.3.1. Úklid Společných prostor zajistí Uživatel v součinnosti s Provozovatelem. Úklid vstupu do budovy, čištění rohože a čistící zóny za vstupními dveřmi zajistí Uživatel v lichém týdnu, v sudém týdnu pak Provozovatel. Úklid schodiště ke kavárně a k restauraci ve II.NP zajistí Uživatel. Uživatel zajistí rovněž úklid na chodbě ve II. NP před vstupem do restaurace a u WC Uživatel zajistí rovněž úklid WC ve II.NP včetně doplnění toaletního papíru a papírových utěrek při běžném provozu restaurace a při akcích v prostorách sálu, na kterých se bude Uživatel podílet se zajištěním občerstvení. V případě, že se bude jednat o samostatnou akci Provozovatele, doplní hygienické potřeby na WC Provozovatel.

3.3.2. Uživatel je povinen kdykoli umožnit kontrolu měřičů a jejich odečet a to na výzvu Provozovatele. Uživatel není oprávněn do měřičů zasahovat, případně jejich měření ovlivňovat tak, aby neodpovídalo skutečnosti. Každý takový zásah je podstatným porušením této Smlouvy.

3.4 Poplatky za služby - elektrická energie, vodné, stočné, plyn, teplo - budou Uživatelem Provozovateli hrazeny měsíčně, společně s Podnájemným.

3.5 Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu (např. při zvýšení ceny elektřiny či plynu ze strany jejich dodavatelů), se přiměřeně změní i výše poplatků za služby a to počínaje měsícem následujícím po zaslání písemného oznámení Uživateli o změně výše příslušných úhrad včetně uvedení nové výše na poplatky za služby.

3.6 Podnájemné a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou každoročně zvyšovány o 100% kladné hodnoty meziroční inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem, popř. jiným úřadem/orgánem, který jej nahradí (dále také jen „inflace“) a to tak, že vždy od 1.1. kalendářního roku budou každoročně, počínaje rokem 2020, Podnájemné a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu upraveny o procento růstu inflace předchozího roku, tj. tyto budou o hodnotu inflace automaticky navýšeny. Pro další roky bude za základ valorizace počítáno vždy předchozí již valorizované Podnájemné a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.

S ohledem na skutečnost, že oficiální míra inflace je vyhlašována vždy v období březen až květen následujícího roku, je Uživatel povinen doplatit rozdíl valorizovaného Podnájemného a paušálně stanovených cen za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu za příslušné měsíce příslušného roku nejpozději s Podnájemným a paušálně stanovenými cenami za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu splatnými za měsíc následující po měsíci, ve kterém Provozovatel oznámil Uživateli novou výši Podnájemného a paušálně stanovených cen za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu. V případě, že Provozovatel neoznámí Uživateli výši valorizovaného Podnájemného a paušálně stanovených cen za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu nejpozději do 30.6. daného roku, Podnájemné a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu nebudou na daný rok způsobem stanoveným v tomto článku Smlouvy upravovány.

3.7 Podnájemné, poplatky za služby a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu je Uživatel povinen hradit počínaje dnem následujícím po dni předání Předmětu podnájmu. K Podnájemnému, stejně jako k paušálně stanoveným cenám za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu a ostatním platbám dle této Smlouvy, bude účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů.

3.8 Podnájemné, poplatky za služby a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou Provozovatelem **vyúčtovány vždy k 20. dni kalendářního měsíce** předcházejícího měsíci, za který je Podnájemné, poplatky za služby a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu hrazeno. Případné prodlení Provozovatele s vystavením faktury (daňového dokladu) nemá, dle dohody smluvních stran, vliv na sjednanou splatnost Podnájemného, poplatků za služby ani paušálně stanovených cen za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.

**3.9** Podnájemné, poplatky za služby a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou hrazeny k **DVACÁTÉMU PÁTÉMU** **dni** kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou Podnájemné, a paušálně stanovené ceny za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu hrazeny.

**IV. Trvání smlouvy**

4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 let počínaje dnem předání Předmětu podnájmu Uživateli. Provozovatel, v případě bezproblémového plnění závazků vyplývajících z ujednání této Smlouvy, poskytne Uživateli prodloužení Smlouvy o dalších pět let.

4.2 Provozovatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě soustavného (min 3x) méně závažného porušování povinností Uživatele dle této smlouvy s výpovědní lhůtou v délce 1 měsíc. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně doporučeným dopisem nebo osobně. Výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Uživateli.

4.3 Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případě podstatného (zvlášť hrubého) porušení Smlouvy druhou smluvní stranou. Za podstatné porušení Smlouvy Uživatelem se považuje také:

* využití Předmětu podnájmu k jinému než sjednanému účelu,
* prodlení se zaplacením Podnájemného či jiné platby dle této smlouvy ze strany Uživatele, delší než 15 dní,
* opakované (min 2x) porušení bezpečnostních předpisů,
* zjištění úpadku a/nebo prohlášení konkursu na majetek Uživatele.

4.4 V případě ukončení vztahu dle této Smlouvy je Uživatel povinen bez zbytečného odkladu Předmět podnájmu vyklidit a předat zpět Provozovateli ve stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a je povinen odstranit případné změny Předmětu podnájmu, které provedl v Předmětu podnájmu bez souhlasu Provozovatele, nebo s jeho souhlasem, ale s výhradou, že Uživatel tyto změny při skončení podnájmu odstraní. Škody způsobené Uživatelem v Předmětu podnájmu, na zařízení a vybavení Předmětu podnájmu je Uživatel povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Předmětu podnájmu Provozovateli.

4.5 Uživatel je povinen v případě ukončení podnájemního vztahu umožnit Provozovateli provedení inventarizace Předmětu podnájmu a poskytnout mu součinnost po dobu provádění celé inventarizace. Provedení inventarizace musí být provedeno do doby ukončení podnájemního vztahu, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak.

4.6 V případě, že bude při inventarizaci zjištěn schodek, případně poškození Předmětu podnájmu vč. HIM, a neuvede-li Uživatel Předmět podnájmu vč. HIM, do původního stavu, je Uživatel povinen uhradit tuto vzniklou škodu Provozovateli do 14 dnů od provedení inventarizace. V případě sporu o výši škody se vychází z obvyklé ceny poškozené či zničené věci v době provedení inventarizace.

**V. Předání Předmětu podnájmu**

5.1 Předmět podnájmu bude Provozovatelem Uživateli předán nejpozději dne 2.1.2020, podnájem počíná dnem předání Předmětu podnájmu Uživateli ve smyslu níže uvedeném. Restaurace, kuchyň, šatny a kancelář budou Uživateli zpřístupněny od 20.11. 2019. Uživateli nebude účtováno podnájemné, účtovány budou pouze energie na základě jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Uživatele naměřené podružnými měřiči.

5.2 Stav Předmětu podnájmu při předání vč. HIM a stavu měřidel médií - elektroměrů a vodoměru, počtu klíčů předávaných Uživateli spolu s Předmětem podnájmu, bude zachycen v písemném předávacím protokolu. Nepřevzetí Předmětu podnájmu ze strany Uživatele nemá vliv na povinnost Uživatele hradit Podnájemné a další platby dle Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se smluvní strany dohodly, že za předání Předmětu podnájmu se považuje i případ, kdy se:

* Uživatel k předání v určeném termínu nedostaví,
* Uživatel odmítne Předmět podnájmu převzít,
* nedojde k podpisu předávacího protokolu, atp.

**VI. Práva a povinnosti Provozovatele**

6.1 Provozovatel se zavazuje přenechat Předmět podnájmu Uživateli ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit Uživateli plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu podnájmu po celou dobu trvání této Smlouvy. Uživatel je oprávněn dotvářet si interiér Předmětu podnájmu pouze na své náklady a za podmínky odsouhlasení takových úprav ze strany Provozovatele (ten takový souhlas v případě závažnějších stavebních úprav může dát, jen pokud obdrží souhlas vlastníka Budovy); při ukončení podnájmu dle této Smlouvy nemá Uživatel právo na žádnou náhradu za provedené úpravy Předmětu pronájmu, nedohodne-li se s Provozovatelem písemně jinak.

6.2 Provozovatel neodpovídá za ztrátu nebo jakékoliv poškození vybavení a zařízení Předmětu podnájmu, odložené věci, atp.

6.3 Provozovatel je povinen zajišťovat pravidelné revize výtahů, elektrického a plynového zařízení a ponese náklady s tím spojené. Provozovatel dále ponese náklady na opravu elektrických rozvodů, plynu, vytápění, odpadů v Budově.

6.4 Provozovatel zajistí provoz vodárny na užitkovou vodu pro provoz toalet v Budově.

6.5 Provozovatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně Předmět podnájmu prohlédnout, aby zjistil, jak Uživatel Předmět podnájmu udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Uživatel je povinen tuto prohlídku Provozovateli, či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie nebo neodkladné potřeby provedení oprav v Předmětu podnájmu je Provozovatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu podnájmu i bez souhlasu Uživatele. O takto provedeném vstupu je Provozovatel povinen Uživatele bezodkladně vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly. V této souvislosti bere Uživatel na vědomí, že prostory podnájmu jsou součástí tzv. Generálního klíče. Ze strany Provozovatele má v aktivním držení 1x klíč – jednatel společnosti, 1x klíč správce (Milan Teplý) 1x je klíč umístěn v bezpečnostní schránce pro potřeby ZHS. Uživatel není oprávněn provést bez souhlasu Provozovatele výměnu zámků v Předmětu pronájmu, ani přidat další zařízení, které by znemožnily vstup Provozovatele do Předmětu nájmu v případech výše uvedených.

6.6 Pokud Provozovatel zjistí pochybení na straně Uživatele při užívání Předmětu podnájmu a Uživatel toto pochybení nenapraví ani ve lhůtě pěti (5) dnů ode dne doručení písemného upozornění Provozovatele, je Provozovatel oprávněn potřebnou údržbu, úpravu nebo úklid nechat provést na náklady Uživatele.

**VII. Práva a povinnosti Uživatele**

7.1 Uživatel se zavazuje:

- platit řádně a včas Podnájemné a další platby dle této smlouvy a pečovat o Předmět podnájmu tak, aby na něm ani na Budově nevznikla škoda,

- oznámit Provozovateli potřebu oprav Předmětu podnájmu (mimo oprav běžných) či Společných prostor,

- odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil na Předmětu podnájmu nebo v Budově.

7.2 Uživatel je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické a další obecně závazné právní předpisy platné v České republice a vnitřní směrnice a jiné normy Provozovatele, se kterými byl seznámen.

**7.3 Uživatel bere na vědomí, v Předmětu podnájmu i v celé Budově platí zákaz kouření.** Kouření povoleno před vstupem do budovy a na terase ve III. NP Budovy, která není součástí Předmětu podnájmu. zavazuje se plnění tohoto zákazu vynucovat u návštěvníků Předmětu podnájmu. V případě porušení této povinnosti Uživatele je Uživatel povinen zaplatit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-- Kč za každý případ porušení této povinnosti. Opakované porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této smlouvy.

7.4 V den předání Předmětu podnájmu Uživateli přechází veškerá odpovědnost za Předmět podnájmu, jeho stav, majetek v něm umístěný a odpovědnost vůči třetím osobám ve vztahu k Předmětu podnájmu na Uživatele. Uživatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, která bude obsahovat zejména pojištění Předmětu podnájmu včetně vnitřního vybavení pro případ vzniku škody na Předmětu podnájmu. Pojistná smlouva bude součástí ***přílohy č.4.***

7.5 Drobné opravy v Předmětu podnájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí Uživatel. Smluvní strany se dohodly, že za účelem výkladu pojmu „drobné opravy“ se přiměřeně použije nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve stavu k 31.12.2013. Smluvní strany se dohodly, že rozhodná částka, dle které se bude posuzovat, co je běžnou údržbou a drobnými úpravami je 5 000,- Kč. Uživatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Provozovateli potřeby oprav, které má provést Provozovatel, a také mu umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škody, které by nesplněním této povinnosti vznikly. Provozovatel se zavazuje poskytnout Uživateli nezbytnou součinnost při uplatnění vad zařízení, které je v záruce.

7.6 Bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele není Uživatel v Předmětu podnájmu oprávněn provádět stavební úpravy, ani žádné jiné obdobné práce, zejména ne práce, které by mohly narušit či mít jiný vliv na nosnou konstrukci Budovy (např. vrtání do nosných zdí, podlah nebo příček mezi sousedícími prostory), či na rozvod plynu, vody, odpady, vytápěcí nebo chladicí systémy, jiné společné systémy, atp. nebo které by mohly mít negativní vliv na bezpečnost veřejnosti.

7.7 Uživatel se zavazuje užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář s tím, že v Předmětu podnájmu zajistí na své náklady běžný úklid a údržbu všech prostor, které jsou Předmětem podnájmu.

7.8 Uživatel má právo označit Budovu vývěsním štítem/tabulí a umístit na střeše budovy televizní nebo satelitní anténu popř. zabezpečovací zařízení, avšak vždy až po konzultaci s Provozovatelem. Při označovaní Budovy, inzerování služeb a při jakékoliv další prezentaci Předmětu podnájmu je Uživatel povinen uvádět v souvislosti s předmětem podnikání Uživatele a účelem této smlouvy název „Restaurace JUPITER“.

7.9 Uživatel je povinen zamezit neoprávněnému vstupu svých zaměstnanců nebo třetích osob do všech prostor, které nejsou Předmětem podnájmu a nejsou Společnými prostory. V případě porušení této povinnosti je Uživatel povinen uhradit Provozovateli vzniklou škodu.

7.10 Uživatel je povinen umožnit Provozovateli provedení inventarizace majetku, který se nachází v Předmětu podnájmu a je současně Předmětem podnájmu, a to na základě sdělení požadavku Provozovatele, nejpozději do 3 pracovních dnů.

7.11 Uživatel je povinen rozvíjet a dbát o dobré jméno Provozovatele, které je spojeno s provozem restaurace a kavárny v Budově a soustavně zajišťovat, aby toto nebylo výkonem podnájmu poškozeno. Porušení této povinnosti opakovaným a hrubým způsobem opravňuje Provozovatele odstoupit od této smlouvy.

7.12 Uživatel je povinen zdržet se přemísťování částí Předmětu podnájmu mimo Předmět podnájmu, resp. mimo Budovu.

7.13 Uživatel je povinen nahlásit neprodleně Provozovateli vznik případné škody v Předmětu podnájmu, případně i v ostatních prostorách Budovy.

7.14 Uživatel odpovídá za provoz výtahu a zdviže v prostorách pronajatých prostor. Veškeré běžné opravy výtahu a zdviže způsobené činností uživatele hradí Uživatel. Pravidelnou údržbu a revize hradí Provozovatel.

7.15 Uživatel je povinen udržovat stávající provozní a početní stav HIM.

**VIII. Akce pořádané Provozovatelem**

8.1 Uživatel bere na vědomí, že v částech Budovy, spojených s předmětem podnájmu, kde není Předmět podnájmu, bude Provozovatel pořádat akce různého druhu, popř. přenechávat tyto prostory nebo jejich části třetím osobám k pořádání takových akcí včetně Uživatele.

8.2 S ohledem na obsah Smlouvy se smluvní strany dohodly, že požádá-li o to Provozovatel předem, je Uživatel povinen:

- bezplatně zajistit na akci obsluhu a

- zajistit na akci požadované občerstvení s tím, že za toto občerstvení budou účtovány běžné ceny Uživatele,

nebude-li dohodnuto jinak. Uživatel s tímto ujednáním výslovně souhlasí a považuje je jej - i s ohledem na další obsah této Smlouvy včetně výše Podnájemného - za spravedlivé a v souladu s poctivým obchodním stykem a dobrými mravy

**IX. Sankční ujednání**

9.1 Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ prodlení Uživatele s úhradou jakéhokoliv jeho dluhu vůči Provozovateli ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení Uživatele až do okamžiku zaplacení. Smluvní strany prohlašují, že sjednaná výše smluvní pokuty není nepřiměřeně vysoká vzhledem k předmětu Smlouvy a rizikům hrozícím Provozovateli v důsledku případné druhotné platební neschopnosti.

9.2 V případě prodlení s předáním Předmětu podnájmu při ukončení této Smlouvy je Uživatel povinen uhradit Provozovateli vedle poměrné části Podnájemného a dalších plateb souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu smluvní pokutu ve výši 2 000,-- Kč za každý den prodlení.

9.3 Strany této smlouvy se výslovně dohodly, že v případě, že Uživatel poruší některou ze svých povinností stanovených touto Smlouvou přesto, že byl již dříve Provozovatelem písemně vyzván k nápravě svého chování vzhledem k tomu, že již dříve některou povinnost stanovenou tuto Smlouvu porušil, je povinen zaplatit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 2 000,-- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti stanovené touto Smlouvou, není-li výslovně uvedena smluvní pokuta jiná.

9.4 V případě porušení povinnosti Uživatele dle čl. VII. odst. 7.6 Smlouvy, čl. II. odst. 2.2 Smlouvy, je Uživatel povinen zaplatit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 50 000,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti Uživatele.

9.5 V případě porušení povinnosti Uživatele dle čl. IV. odst. 4.5 Smlouvy a čl. VII. odst. 7.10 Smlouvy, je Uživatel povinen zaplatit Provozovateli smluvní pokutu ve výši 20 000,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti Uživatele.

9.6 Smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy nijak neomezují ani nevylučují nárok Provozovatele na náhradu škody. Vzhledem k tomu, že Uživatel si je vědom jaká rizika hrozí Provozovateli při nedodržování povinností stanovených touto Smlouvou, a to i vzhledem k dalším uživatelům, jimž musí Provozovatel zaručit bezproblémové fungování Budovy, považují obě strany tyto smluvní pokuty za zcela přiměřené a v souladu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku.

**X. Společná ujednání**

10.1 Smluvní strany se výslovně zavazují považovat ujednání z této Smlouvy za zcela důvěrná a chráněná a jsou povinny je nesdělovat žádnému třetímu subjektu.

10.2 Uživatel prohlašuje, že dostal možnost si Smlouvu prostudovat, což učinil, připomínkovat ji a požadovat změny. Obě strany prohlašují, že Smlouva je smlouvou mezi podnikateli, kteří jsou v dané oblasti odborníky a obsah Smlouvy je v dané oblasti obvyklý, s výjimkou výše Podnájemného, které je stanoveno nižší, než je obvyklé, což vše Uživatel a Provozovatel výslovně potvrzují.

10.3 Uživatel není oprávněn postoupit, převádět ani zastavovat práva a povinnosti z této Smlouvy, ani tuto Smlouvu jako takovou, bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele.

10.4 Provozovatel má právo zastavovat, postupovat nebo jinak převádět svá práva a povinnosti z této Smlouvy, byť zčásti nebo zcela, na třetí osobu dle své volby, zejména na osobu, která je s Provozovatelem propojena, a/nebo na jakoukoli třetí osobu poskytující Provozovateli úvěrové financování. Uživatel tímto uznává právo Provozovatele uvedené v předchozí větě a zavazuje se poskytovat Provozovateli v tomto ohledu součinnost.

10.5 Jakékoliv písemnosti doručuje jedna strana této smlouvy straně druhé osobně či dopisem adresovaným na adresu druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy (dále také jen „Sdělená adresa“) prostřednictvím pošty či jiného držitele poštovní licence doporučeným dopisem. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrdily, že jsou schopny si doporučenou poštu na Sdělené adrese kdykoliv vyzvednout; pokud by přechodně po dobu nejméně 7 dnů nebyly schopny vyzvedávat takto doručenou poštu, neprodleně tuto skutečnost sdělí druhé smluvní straně i s uvedením náhradní doručovací adresy. V případě změny adresy, jsou smluvní strany povinny si tuto skutečnost oznámit do 3 dnů; oznámení musí být písemné. V takovém případě je pak za Sdělenou adresu považována tato nově oznámená adresa. Nepodaří-li se písemnost doručit, dle dohody stran se za den doručení považuje den, kdy bylo přijetí této písemnosti adresátem odmítnuto, případně třetí den od uložení doporučené poštovní zásilky adresované na Sdělenou adresu na poště či u jiného držitele poštovní licence, i když se adresát o tom nedozvěděl, případně den, kdy se poštou doručovaná zásilka vrátila zpět s poznámkou: „adresát na uvedené adrese neznámý“ či „adresát se odstěhoval“ nebo poznámkou obdobnou. Všechna doručení jedné strany této smlouvy straně druhé jsou platná, byla-li učiněna způsobem uvedeným výše, a to i tehdy, jestliže adresát doručovanou písemnost odepřel převzít nebo si ji u doručující pošty či jiného držitele poštovní licence nevyzvedl.

**XI. Salvatorní klauzule**

11.1 Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.

11.2 V případě uvedeném výše se obě smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.

**XII. Rozhodčí doložka**

12.1 **Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.**

12.2 Strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v sudišti Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Brně.

**XIII. Závěrečná ujednání**

13.1 Jakékoliv změny této Smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku, odsouhlaseného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

13.2 Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z toho po jednom výtisku obdrží každá smluvní strana.

13.3 Práva a povinnosti stran touto smlouvou neupravená se dle dohody smluvních stran řídí přiměřeně ujednáními o smlouvě podnájemní a pachtovní.

13.4 Nedílnou součástí Smlouvy jsou její přílohy a to:

* *příloha č. 1 – plán Budovy, který zachycuje přesné umístění Předmětu podnájmu – vyznačen červeně, a Společné prostory - vyznačeno oranžově,*
* *příloha č. 2 - seznam HIM*
* *příloha č. 3 – předávací protokol*
* *příloha č. 4 – pojistná smlouva -* pojištění Předmětu podnájmu

13.5 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podepsáním důkladně přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni, rozrušení, lehkomyslnosti nebo omylu, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Velkém Meziříčí dne 17.11.2019

..………………………………. ………………………………..

Provozovatel Uživatel

**JUPITER club, s. r. o. Jéčko s.r.o.**

Mgr. Milan Dufek, jednatel Tomáš Hrabálek, nar. 23.4.1975, jednatel

Pan Tomáš Hrabálek, nar. 23.4.1975, bytem Za Horou 2199/9, 594 01 Velké Meziříčí (dále jen Ručitel), prohlašuje ve smyslu § 2018 a násl. občanského zákoníku, že ručí za veškeré existující či v budoucnu vzniklé dluhy shora popsaného Uživatele - spol. Jéčko s.r.o. IČ: 08560129, se sídlem Za Horou 2199/9, 594 01 Velké Meziříčí, vůči výše uvedenému Provozovateli, společnosti JUPITER club, s. r. o., se sídlem Náměstí č. 17/19, 594 01 Velké Meziříčí, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 6891, IČ: 46967036 (dále také jen „Provozovatel“), z výše uvedené smlouvy podnájemní a pachtovní ze dne 17.11.2019, tj. Ručitel prohlašuje a zavazuje se, že uspokojí shora uvedené dluhy Uživatele vůči Provozovateli, které v době jejich splatnosti nesplní Uživatel. Provozovatel toto prohlášení Ručitele a tento jeho závazek přijímá, v tomto smyslu tedy dochází mezi Ručitelem a Provozovatelem k uzavření dohody o ručení Ručitele za vymezené dluhy Uživatele (dále také jen „Smlouva“). Ve smyslu výše uvedeném se tedy Ručitel zavazuje Provozovateli, že pokud nedojde ze strany Uživatele k řádnému a včasnému zaplacení (popř. k  řádnému a včasnému splnění daného dluhu jiným způsobem) zejména jakéhokoliv podnájemného, či jakýchkoliv dalších existujících či budoucích peněžitých dluhů Uživatele vyplývajících z výše uvedené smlouvy podnájemní a pachtovní, nebo i peněžitých dluhů které vzniknou na jejím základě, jako jsou například dluhy Uživatele k úhradě příslušenství podnájemného, dluhy Uživatele sankční nebo reparační povahy vzniklé na základě shora uvedené smlouvy podnájemní a pachtovní, včetně např. dluhů  z titulu smluvní pokuty, dále např. dluhy Uživatele z titulu náhrady škody vzniklé na základě a/nebo v souvislosti se shora uvedenou smlouvou podnájemní a pachtovní (včetně škody na součástech Předmětu podnájmu - zařízení a vybavení - HIM) a dále např. dluhy Uživatele z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s výše uvedenou smlouvou podnájemní a pachtovní, uhradí je Provozovateli nejpozději do 5 dnů od doručení písemné výzvy Provozovatele, ledaže Provozovatel ve své výzvě stanoví lhůtu pozdější. Obě strany výslovně prohlašují, že při uzavírání této Smlouvy se žádná z nich nepovažuje za slabší stranu, ať již v rámci závazků založených touto Smlouvou, tak v rámci postupu, který vedl k uzavření této Smlouvy ani co do smluvní úpravy ve Smlouvě samotné, a to i s přihlédnutím k tomu, že Ručitel je statutárním orgánem Uživatele a je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s touto jeho funkcí spojena. Ručitel je povinen hlásit Provozovateli jakoukoliv změnu kontaktních údajů, změnu místa bydliště, či jiné adresy pro doručování atp. Ručitel a Provozovatel (dále také jen „smluvní strany“) se dohodli, že všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu. Strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v sudišti Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Brně.

Ve Velkém Meziříčí dne 17.11.2019

Ručitel – Tomáš Hrabálek …................................................

Provozovatel - JUPITER club, s. r. o.

Mgr. Milan Dufek, jednatel ……………………………..