

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Uzavřená podle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany:

Hrad Svojanov,

569 73 Svojanov 1

IČ: 00194620

DIČ: CZ00194620

zastoupený ředitelem Milošem Dempírem, DiS.

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Monika Vyčítalová

IČ: 08770409

na straně druhé jako nájemce (dále jen jako „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem
č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem,
tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímateli je na základě zřizovací listiny předán k hospodaření objekt č.p. 1 na st. p. č. 8 o výměře 4985 m² v obci a k.ú. Svojanov (Hrad Svojanov), který je vlastnictvím města Poličky. Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí pro obec Svojanov, katastrální území Svojanov u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na listu vlastnictví číslo 247.
2. V objektu hradu Svojanova se nachází mimo jiné také **restaurace a s ní související prostory sloužící podnikání.**

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání prostoru sloužící podnikání o celkové výměře 141 m² pro účely restauračního provozu nacházející se v 1. nadzemním podlaží vstupní budovy hradu Svojanov – objekt čp. .1. Prostory sloužící podnikání jsou rozčleněny do jednotlivých částí dle následujícího seznamu:

Restaurace 35,-- m²

| | | |
|--------------------------|-------|----------------|
| Kuchyně | 30,-- | m ² |
| Sklad potravin | 10,-- | m ² |
| Sklad nápojů | 9,-- | m ² |
| Formanka | 14,-- | m ² |
| Předsíň | 9,-- | m ² |
| Šatna pro personál | 7,50 | m ² |
| Předsíň | 6,50 | m ² |
| WC | 20,-- | m ² |

Celkem141,-- m²

- Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
- Prostory sloužící podnikání se pronajímají se všemi součástmi a příslušenstvím a s vybavením movitými věcmi - **soupis movitých věcí je uveden v příloze č.1 této smlouvy.** Nájemce prohlašuje, že tyto movité věci do nájmu přejímá.
- Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od pronajatých prostor. O tom bude sepsán předávací protokol.

Článek III. Účel nájmu

- Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu restauračního provozu a bude mít v předmětu nájmu zřízenou svoji provozovnu.
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

Článek IV. Doba nájmu

- Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou a počíná dnem 1. 3. 2020. K faktickému předání a převzetí předmětu nájmu do dispozice nájemce dojde nejpozději k 29. 2. 2020. Nájemce je povinen zahájit restaurační provoz v pronajatých prostorách nejpozději do 7. 3. 2020; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen předat vyklizený prostor sloužící

podnikání do 15 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy.

2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
3. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
 - a. nájemce ztratí způsobilost k provozování restauračního provozu;
 - b. pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c. pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah z těchto důvodů:
 - a. nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou;
 - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - e. nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g. nájemce porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII a IX smlouvy.
5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. V případě hrubého porušení podmínek nájemní smlouvy činí smluvená výpovědní lhůta ze strany pronajímatele 14 dnů a počíná běžet první den následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V.

Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení, smluvní sankce

1. Nájemné se sjednává jako smluvní a činí 50 820,- Kč (slovy: padesáttisícosmsetdvacet korun českých) včetně 21% DPH ročně. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách po ■ ■■■■ Kč (slovy: ■■■■■■ korun českých) splatných vždy nejpozději do prvního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet ■■■■■■ vedený u ČSOB, a.s. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele.
2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 20% p.a. z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby nájemného až do úplného zaplacení.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2021, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok,

vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

4. Nájemce ve lhůtě do 15 dnů od uzavření smlouvy složí kauci. Výše kauce, která bude sloužit ke krytí plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, a kterou nájemce složí na bankovní účet [REDAKCE] vedený u ČSOB, a.s. do 15 dnů od uzavření smlouvy, činí [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] korun českých). Tato kauce bude navržena po ukončení nájemní smlouvy v rámci řádného vypořádání závazků mezi pronajímatelem a nájemcem, případně bude kryt nedoplatky ze strany nájemce. V případě neuhrazení kauce je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen předat vyklizený prostor sloužící podnikání do 15 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
 - a. úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
 - b. úklid prostranství u vchodů do pronajatých prostor a v prostoru venkovní zahrádky, a to včetně odstraňování sněhu a náledí z těchto prostranství;
 - c. likvidace jeho činností vyprodukovaného odpadu, odnesení tohoto odpadu do popelnic, separace dle složení odpadu;
2. Účastníci smlouvy se zavazují hradit režijní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu takto:
 - a. v plné výši hradí nájemce pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie v těch pronajatých prostorách, ve kterých je umístěno pro ten účel měřicí zařízení, a to dle stavu skutečné spotřeby a na základě faktury vystavené pronajímatelem, nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k měřicím zařízením,
 - b. nájemce hradí pronajímateli v plné výši náklady za spotřebu plynu, a to dle stavu skutečné spotřeby a na základě faktury vystavené pronajímatelem,
 - c. nájemce hradí pronajímateli vodné a stočné za pronajaté prostory dle poměrových měřidel a na základě faktury vystavené pronajímatelem; nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k poměrovým měřidlům,
 - g. úklid společných prostor (průjezdů a první nádvoří) zajišťuje pronajímatel, poměrná úhrada za tento úklid připadající na nájemce je zahrnuta v nájemném,
 - h. revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel, případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám, je nájemce povinen odstranit; úhrada nákladů se řídí čl. VIII odst. 2, pokud však závada vznikla vinou nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
3. V případech uvedených v odst. 2 písm. a), b) a c) tohoto článku smlouvy budou platby prováděny formou měsíčních splátek na základě pronajímatelem vystavených faktur a konečné vyúčtování bude provedeno vždy k 31. 12. kalendářního roku. Vyúčtování bude doloženo kopiemi prvotních dokladů od dodavatelů.

Článek VII. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. U nájmu nepřesahujících svým trváním 24 hodin není písemný souhlas nutný.
2. Za podnájem se považuje uspořádání každé akce, kterou pořádá osoba, odlišná od nájemce a zároveň akce, jejíž součástí je hudební, komerční, kulturní, předváděcí, školící aj. činnost.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 3.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy počítat.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
4. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v budově samotné, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce či odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou součástí kulturní památky I. kategorie. V souvislosti s tím se zavazuje dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi za strany pronajímatele.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Nájemce má možnost pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu, zejména proti jeho odcizení.

8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele.

Článek IX. Spolupráce

1. Účelem ustanovení o spolupráci subjektů je co nejvíce využít výhody, spočívající ve spojení památkového objektu, kulturních akcí a restauračního zařízení. To představuje výhodu, která jinde v místním regionu neexistuje – památkový objekt a kulturní akce přivedou do restauračního zařízení návštěvníky, zároveň toto restaurační zařízení zvyšuje atraktivitu památkového objektu a pořádaných kulturních akcí. Současně v penzionu hradu se ubytují hosté, kteří se stravují v restauračním zařízení. Tyto účely jsou zároveň interpretačním pravidlem pro výklad této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajišťovat obsluhu na akcích konaných v areálu hradu vždy na požádání pronajímatele. Tyto akce je nájemce povinen zajistit přednostně. Porušením této povinnosti se rozumí i zjevná nedostatečnost obsluhy zajištěné nájemcem způsobem neodpovídajícím předem oznámenému požadavku pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje, že bez vědomí nájemce neumožní třetí osobě poskytování gastronomických služeb. Nájemci vzniká výhradní právo na poskytování těchto služeb v areálu hradu. Toto právo však nezahrnuje stánkový prodej občerstvení v areálu hradu.
4. Pronajímatel se zavazuje nájemci na jeho žádost přednostně krátkodobě na konkrétní akci pronajmout prostory sloužící podnikání v areálu hradu Svojanov, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, v případě, že v nich nejsou konány akce Hradu Svojanov. V takovém případě uzavře nájemce s pronajímatelem smlouvu a uhradí režijní náklady.
5. Provozní doba restauračního zařízení musí být uzpůsobena s ohledem na noční klid, v blízkosti pronajímaných nebytových prostor se nachází ubytovací pokoje. Provozní doba by obecně neměla trvat déle než v rozmezí 6:00 – 22:00 hodin. Minimálně však musí korespondovat s návštěvními hodinami hradu (březen, listopad a 1. – 15. prosinec - víkendy a st. svátky 10 – 17 hod., duben, květen a říjen - denně kromě pondělí 9 – 17 hod. a červen až září – denně 9 – 17 hodin, v červenci a srpnu až do 18 hodin). Výjimečné případy tvoří konání kulturních a společenských akcí v rámci provozu hradu.
6. Nájemce se zavazuje pronajímateli, že v otevírací době hradu bude zajišťovat také stravovací služby pro zaměstnance pronajímatele a pro ubytované hosty hradu a cateringové služby v rámci konání společenských akcí hradu (svatební hostiny, firemní akce atd. – tyto akce obvykle probíhají v jiných prostorách hradu). Tyto akce bude zajišťovat na základě harmonogramu a instrukcí od pronajímatele.

7. Nájemce se zavazuje, že bude zajištěn bezplatný provoz WC nejen pro hosty restauračního zařízení, ale pro všechny návštěvníky hradu.
8. Nájemce se zavazuje, že restaurační zařízení i s příslušnými prostorami bude výhradně nekuřácké.
9. Nájemce je srozuměn s tím, že restaurační zařízení je součástí areálu hradu, do něhož jsou i hosté restaurace povinni uhradit vstupné (pouze v době oficiálních otevíracích hodin hradního areálu). Nájemce se zavazuje, že tuto situaci bude akceptovat po celou dobu trvání nájemního vztahu.
10. Pronajímané prostory budou přednostně bezúplatně poskytovány pro akce, organizované vyhláшателеm a jeho zřizovatelem. Nájemce umožní konání těchto akcí v pronajímaných prostorách.
11. Opakované porušení zásad spolupráce ze strany nájemce je důvodem k výpovědi této smlouvy.

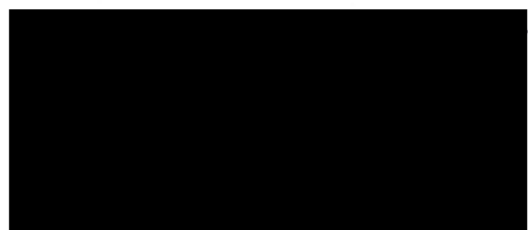
Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Tato smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

Na Svojařově dne 29. 2. 2020



.....
pronajímatel



.....
nájemce