



3/2017

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

č.

Technické služby Havlíčkův Brod, IČ: 7088041 DIČ: CZ70188041,
se sídlem Na Valech 3523, 580 02 Havlíčkův Brod,
zastoupené ředitelem [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
jako pronajímatel

a

Ludmila Bendová s.r.o.
IČ: 05668310
DIČ: CZ 05668310
se sídlem: Leděčská 2934, 580 01 Havlíčkův Brod
zastoupená [REDACTED]
bankovní spojení:
číslo účtu:
jako nájemce

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Město Havlíčkův Brod je výlučným vlastníkem budovy čp. 3000, která je součástí pozemku parcelní číslo stpč. 4423 zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod na LV č. 10001 jako objekt občanské vybavenosti – krytý plavecký bazén.
2. Technické služby Havlíčkův Brod jako provozovatel přenechávají touto smlouvou v zastoupení města Havlíčkův Brod jako vlastníka nájemci do nájmu níže uvedené prostory nacházející se v objektu krytého plaveckého bazénu:

- bufet krytého plaveckého bazénu včetně zázemí o celkové výměře 126 m²

3. Prostorové vymezení předmětu nájmu je uvedeno v příloze č.1 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu a vnitřní vybavení předmětu nájmu, jehož seznam je uveden v předávacím protokolu (příloha č. 2 této smlouvy), do užívání.

2. ÚČEL NÁJMU

1. Předmět nájmu se nájemci přenechává za účelem provozování oprávněné podnikatelské činnosti nájemce, tj. provozování hostinských služeb, a to dle projektu resp. záměru blíže specifikovaného v příloze č. 3 této smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce není oprávněn rozšířit nebo změnit předmět podnikání provozovaný v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.

3. PROVOZNÍ A INVESTIČNÍ NÁKLADY

1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na vlastní náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu bufetu a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.

4. DOBA NÁJMU

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s pětíměsíční výpovědní lhůtou.
2. V případě, že pronajímatel ukončí nájemní smlouvu výpovědí dříve než po uplynutí 5 let od uzavření této smlouvy, uhradí nájemci poměrnou část skutečně vynaložených prostředků do vybavení (časově, tzn. první 2 roky trvání smlouvy odpočet po 30%, další 2 roky po 15% a poslední rok 10%). To však neplatí v případě výpovědi s okamžitou účinností dle čl. 7.1. písm. c) smlouvy. To také neplatí v případě výpovědi z důvodu, že nájemce neplní projekt resp. záměr využití předmětu nájmu, který je v příloze č. 3 této smlouvy. Maximální částka vložených peněz do vybavení bufetu movitými věcmi, které by se staly předmětem případného vyrovnání je 200.000 Kč. Pokud po ukončení smlouvy výpovědí doba skutečného trvání smlouvy nebude dělitelná počtem let beze zbytku, určí se nárok na úhradu v roce, kdy došlo k ukončení smlouvy výpovědí, poměrně podle počtu měsíců, po které smlouva trvala. Po ukončení nájemní smlouvy si nájemce vybavení prostor pořízené vlastním nákladem odveze, případně jej ponechá městu jako dar.
3. Počátek nájmu se sjednává od: 1.2.2017.

5. NÁJEMNÉ A JEHO SPLATNOST

1. Výše nájemného za nájem prostor sloužících k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, byla dohodnuta takto:
 - a) jednotková cena nájemného za nájem bufetu krytého plaveckého bazénu činí 600,- Kč bez DPH/m²/rokVýše nájemného celkem činí 75.600,- Kč/rok. K této částce bude připočteno DPH ve výši stanovené platným právním předpisem.
2. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne příslušného měsíce na čtvrtletí předem, tj. 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10 na účet pronajímatel ■ ■■■■■ Celková čtvrtletní výše nájemného činí 18.900,- Kč bez DPH.

3. Dohodnuté nájemné se automaticky zvyšuje vždy od 1. ledna každého kalendářního roku o procento odpovídající procentu oficiální míry inflace za předchozí kalendářní rok, počínaje od 1.1.2018. Doplatek dlužného nájemného od 1. ledna každého kalendářního roku bude vždy uhrazen jednorázově spolu s prvním nájemným splatným po datu doručení faktury k úhradě vyššího nájemného nájemci.
4. V uvedeném nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za elektrickou energii, plyn, vytápění, vodné, stočné, které budou hrazeny nájemcem na základě vystavené faktury pronajímatelem jednou měsíčně po odpočtech poměrových měřidel. V případech kdy to umožňuje technická instalace budou dodávky a služby sjednány nájemcem samostatnou smlouvou s přímým dodavatelem těchto služeb.
5. Účastníci se dále pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a služeb dohodly na smluvní pokutě 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení s platbou nájemného a služeb.
6. Výše nájemného může být dále upravována dohodou obou smluvních stran.

6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu uvedenému v čl. 2. této smlouvy. Jiný způsob užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či dodatku k této smlouvě, je považován za hrubé porušení této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plynulý a nerušený provoz, zejména umožnění vstupu do všech pronajímaných prostor a dbát o údržbu celé budovy způsobem, zaručujícím nerušenou realizaci práv nájemce. Spolu s nájemcem jsou oprávněni pronajaté prostory užívat jeho společníci, zaměstnanci a osoby využívající jeho služeb.
3. V případě provádění nezbytných prací (např. rekonstrukcí, rozsáhlejších oprav apod.) pronajímatelem na předmětu nájmu nebo v jeho okolí, které zásadním způsobem omezují nebo znemožňují činnost nájemce a trvají déle než 2 týdny, mohou se smluvní strany dohodnout na dočasném poměrném snížení nájemného. Nájemce nemá nárok na úhradu případného ušlého zisku ani jiných nákladů souvisejících s jeho podnikatelskou činností v předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak.
4. Nájemce nesmí pronajatý předmět nájmu dát třetí osobě do podnájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly řádného užívání předmětu nájmu a kontroly stavu vnitřních sítí.
5. Veškeré opravy, úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy apod. (dále jen "stavební investice"), je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě realizace úprav v pronajatých prostorách vedoucích k jejich zhodnocení a které byly uskutečněny se souhlasem pronajímatele, má pronajímatel právo na jejich úhradu pouze za podmínky, že tak bylo dohodnuto v písemném dodatku k této smlouvě.
6. Nájemce je povinen provádět trvale na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu tj. běžnou údržbu a drobné opravy (malování, opravy sanitárního zařízení, apod.) a pravidelný úklid užívaných prostor. Běžnou údržbou předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí soustavná činnost nájemce, kterou zpomaluje fyzické opotřebení předmětu nájmu, předchází jeho poruchám a odstraňuje drobnější závady. Opravou je

pak odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího či provozuschopného stavu.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžného udržování a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli. Pokud tyto opravy nebudou ze strany pronajímatele provedeny, odpovídá tento za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti.
8. Kromě nájemného a poskytovaných služeb s nájmem souvisejících si bude nájemce sám hradit v plném rozsahu veškeré další poplatky (telefon, odvoz odpadu, apod.). Nájemce si bude sám zajišťovat a hradit úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor.
9. V případě ukončení nájemního vztahu vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy nájemce předá pronajímateli uvolněný předmět nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a zejména ochrany majetku a zajišťuje na své náklady všechny zákonem stanovené revize a prohlídky. Odpovídá v pronajatých prostorech za dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany. Tato povinnost se týká i všech zaměstnanců a společníků, za které nájemce plně odpovídá. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou vzniklou škodu z titulu jeho činnosti, pokud za tuto činnost ponese odpovědnost. Nájemce nese odpovědnost za zneužití klíčů od vstupu do budovy.
11. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude kryt případný vznik škody na majetku pronajímatele a dalších nájemců objektu v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.
12. Nájemce je povinen zabezpečit, jako hlavní službu návštěvníkům krytého plaveckého bazénu, otevření a provozování občerstvení v předmětu nájmu minimálně vždy ve dnech, kdy je zároveň otevřen a provozován krytý plavecký bazén (sezónní provoz - zpravidla konec srpna až konec června) a v čase 9:00 až 20:00 hod.
13. V případě, že nájemce nedodrží povinnost provozovat předmět nájmu v minimální předepsané provozní době stanovené touto smlouvou, může mu pronajímatel účtovat smluvní pokutu ve výši 3000,- Kč bez DPH za každý den takového porušení povinností..

7. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní poměr může skončit:

a) Dohodou obou smluvních stran.

b) Výpovědí.

Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 5 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že výpověď nájemce nepřevzme, považuje se výpověď za doručenou dnem uskutečnění prvního pokusu o doručení. Tento způsob



stanovení počátku běhu výpovědní lhůty se použije i v případě, že u nájemce dojde ke změně sídla a tuto změnu okamžitě neohlásí pronajímateli.

c) Výpověď s okamžitou účinností z těchto důvodů:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinak hrubě porušuje její ustanovení, a to i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
 - nájemce svým chováním poškozuje dobré jméno pronajímatele
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě
 - i přes písemnou výzvu je v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného či platby za služby po dobu více jak 2 měsíce
 - nájemce opakovaně porušuje povinnost provozovat předmět nájmu v minimální předepsané provozní době stanovené touto smlouvou.
2. Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu v řádném stavu. Pokud nájemce tyto prostory nepředá v řádném stavu do data ukončení pronájmu, vyhrazuje si pronajímatel právo vyklidit pronajaté nemovitosti na náklady nájemce.

8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů včetně jejich vnitřního vybavení v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z nich. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany ustanovení o nájmu a podnájmu předmětu nájmu zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisů souvisejících.
2. Strany se dohodly, že za doručenou se považuje i zásilka odeslaná doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (pokud se strany písemně nedohodnou na jiné doručovací adrese), zásilka se v případě nepřevzetí považuje za doručenou třetím dnem po datu odeslání.
3. Strany této smlouvy berou na vědomí, že Technické služby Havlíčkův Brod jsou příspěvkovou organizací města Havlíčkův Brod, které je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Technické služby Havlíčkův Brod tak mohou mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na úřední desce města dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Strany této smlouvy s tímto zveřejňováním informací souhlasí, a to i ve vztahu k osobním údajům. Strany této smlouvy prohlašují, že jsou oprávněny tento souhlas dát i za své pracovníky nebo

další osoby uvedené ve smlouvě či v jiných dokumentech vytvořených v rámci tohoto smluvního vztahu.

4. Tato smlouva se stává platnou dnem jejího podpisu smluvními stranami.
5. Dodatečné změny nebo doplňky této smlouvy musí být účastníky smlouvy dohodnuty písemně, jinak jsou neplatné.
6. Smlouva byla schválena radou města Havlíčkův Brod pod č. usnesení: R9/17 ze dne: 9.1.2017.
7. Zástupci smluvních stran prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s ní připojují své podpisy.

V Havlíčkově Brodě dne 9.1.2017



ředitel TS Havlíčkův Brod
pronajímatel

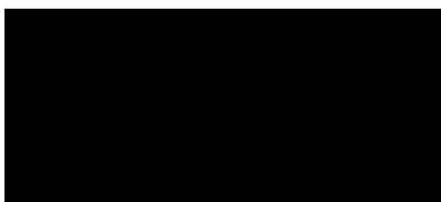
V Havlíčkově Brodě dne 9.1.2017



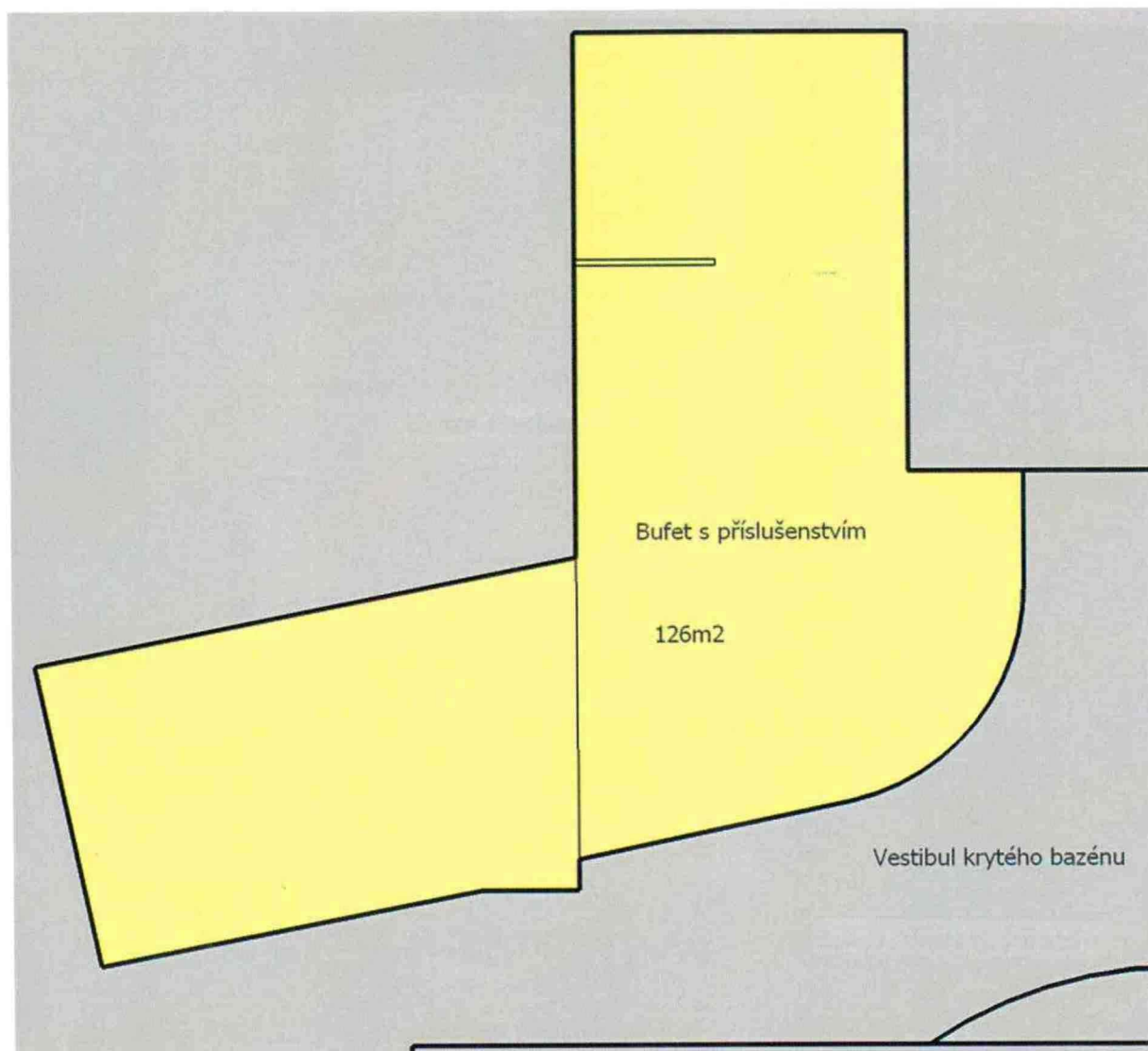
jednatelka společnosti
nájemce

Přílohy:

- 1) příloha č. 1 – plošné vymezení předmětu nájmu
- 2) příloha č. 2 – vybavení předmětu nájmu (bufet)
- 3) příloha č.3 - navržený projekt využití předmětných nebytových prostor



Příloha č.1 – Orientační zakres prostorového vymezení bufetu plaveckého bazénu



Příloha č.1 – Orientační zakres prostorového vymezení bufetu plaveckého bazénu



**PŘÍLOHA Č. 2 - SEZNAM - VLASTNÍ VYBAVENÍ BUFETU - U stadionu 3000,
Havlíčkův Brod**

Nové inv. číslo	Původní inv. číslo	Název	Pořizovací cena
2242000005	4228210001	stůl s chlad.prost. a vanou	72 760,00
2242000006	4228210002	stůl s chlad.prost. a vanou	72 760,00
2242000007	4228210003	chlad.stůl nápoj. + vana	65 930,00
2242000008	4228210004	mycí stůl nerez se 2 dřezy	31 723,00
2801001320	01838	PLYNOVÝ SPORÁK	12 053,00
2801001397	01944	VITRÍNA CHLADÍČÍ PULTOVÁ OHIO	34 325,55
2801001398	01945	VITRÍNA CHLADÍČÍ PULTOVÁ OHIO	34 325,55
2802000025	01259	STŮL MYCÍ+DŘEZ	16 761,00
2802000026	01260	STŮL PRACOVNÍ + DŘEZ	19 654,00
2802000028	01263	MYCÍ STŮL	21 919,00
2802000030	01265	PRAC.STŮL S REGÁLEM	9 725,00
2802000031	01266	REGÁL 3 POLIC. NEREZ	9 722,00
2802000032	01267/1	REGÁL SKLAD. POZINK.	1 921,50
2802000033	01267/2	REGÁL SKLD. POZINK.	1 921,50
2802000034	01268	REGÁL 3 POLIC. NEREZ	10 493,00
2802000035	01270	ODKL.DESKA PRAC. NEREZ	3 112,00
2802000036	01271/1	ŠATNÍ SKŘÍŇ 2DÍLNÁ	4 300,50
2802000037	01271/2	ŠATNÍ SKŘÍŇ 2DÍLNÁ	4 300,50
2802000038	01271/3	ŠATNÍ SKŘÍŇ 2DÍLNÁ	4 300,50
2802000039	01271/4	ŠATNÍ SKŘÍŇ 2DÍLNÁ	4 300,50
2802000040	01272	VÝČEPNÍ STŮL NEREZ	25 528,00
2802000041	01273/1	PRAC.STŮL SKŘ. NEREZ	20 983,50
2802000042	01273/2	PRAC.STŮL SKŘ. NEREZ	20 983,50
2802000043	01274/1	ZÁVĚS.SKŘÍŇ UZAVŘENÁ	7 064,00
2802000044	01274/2	ZÁVĚS.SKŘÍŇ UZAVŘENÁ	7 064,00
2802000045	01275	PRAC.STŮL SKŘÍŇ. NEREZ	22 547,00
2802000046	01276	PRAC. DESKA NEREZ	2 965,00
2802000047	01277	PŘEPRAVNÍ VOZÍK 2 POLICE	8 162,00

Příloha č. 3 - Návrhový projekt využití

Podnikatelský záměr uchazeče:

Bufet v krytém plaveckém stadionu Kotlina v Havlíčkově Brodě by mohla společnost provozovat od 01. 02. 2017. Veškeré vybavení určené zákazníkům i část vybavení kuchyně je společnost připravena odkoupit od předešlého nájemce. Společnost je připravena uvést prostory určené k pronájmu do takového stavu, aby odpovídal hygienickým požadavkům. Společnost nechá na své náklady vypracovat zásady HACCP, tak aby provoz v pronajatých prostorách odpovídal platným zákonům.

Díky dlouholetým zkušenostem jednatelky je společnost připravena sama vyrábět některé druhy prodáváného sortimentu. Je připravena denně pro zákazníky v bufetu připravovat dva druhy teplých polévek, hamburgery, smažený sýr, smažené hranolky, smažený kuřecí řízek, grilovanou klobásu, párek v rohlíku, zeleninové saláty, palačinky s kuřecím masem, několik druhů sladkých palačinek, jablečný štrúdl, dort „Krtek“ a smaženky. Ze studené kuchyně bude společnost pravidelně každý den připravovat čerstvé obložené chlebičky, sendviče, toasty, bagety, bulky, banán v čokoládě, mléčné koktejly a zmrzlinové poháry. Ostatní zboží denní spotřeby bude společnost odebírat od osvědčených dodavatelů. Jedná se především o zákusky a dorty. V bufetu budeme připravovat různé druhy kávy a vařit čaj dle výběru. Na všechny druhy zboží uvedené výše bude mít společnost řádně vypracované kritické body dle předpisů stanovených HACCP. Doplnkový prodej budou tvořit především trvanlivé cukrovinky, bonbony, žvýkačky, slané trvanlivé pečivo, brambůrky, slané oříšky, ovoce, zelenina, alkoholické a nealkoholické nápoje. Zboží zakoupené v bufetu si zákazníci budou moci odnést, nebo ho zkonsumovat v prostorách bufetu. Pro zákazníky zřídí společnost webové stránky, na kterých bude prezentovat aktuální jídelní a nápojový lístek, prodáváný sortiment zboží a úpravy otevírací doby v souvislosti s hokejovými zápasy a jiným děním v prostorách sportovního areálu Kotlina.

V případě, že se společností Ludmila Bendová s.r.o. nájemní smlouvu uzavřete, jsme připraveni spolupracovat s Vámi na nabídce sortimentu prodáváného zboží dle Vašich požadavků a představ. Zároveň jsem připraven do budoucna při neomezeném provozu provést změny ve vybavení provozovny

a ve vzhledu provozovny tak, aby námi poskytované služby zákazníkům byly co nejprofesionálnější a pro zákazníky co možná nejpříjemnější.

Otevírací dobu jsme připraveni plně přizpůsobit Vaším požadavkům, a to denně od 09.00 hodin do 20.00 hodin, o víkendu a o svátcích také od 09.00 do 20.00 hodin.