

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Divadlo Josefa Kajetána Tyla, příspěvková organizace, se sídlem Plzeň, Prokopova 14, 301 00 Plzeň zastoupená ředitelem Mgr. Iljou Rackem, Ph.D.

IČO: 00078051, DIČ: CZ00078051,

bankovní spojení: ČSOB

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu Pr, vložka 635 *na straně jedné jako pronajímatel*

a

Angusmeat s.r.o., se sídlem Plzeň, Pražská 311/23, 301 00 Plzeň

zastoupená jednatelkou Pavlínou Silovskou, datum nar. bytem

IČ: 29156211, DIČ: CZ29156211,

bankovní spojení: ČS

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 27350 *na straně druhé jako nájemce*

L
Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v budově Č.p.174, která je součástí pozemku parc. č. 303, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Sedláčkova 2, Plzeň a v budově č.p. 175, která je součástí pozemku parc. č. 304, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Bezručova 26, Plzeň, a to v prvním podzemním podlaží výše uvedených nemovitostí.
2. Celková výměra prostor činí 195,50 m^{1 2} (z toho: restaurační plochy 102,90 m², obslužné plochy 77,60 m², kancelář 15,00 m²).

II.
Účel nájmu a provozní režim

1. Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorech restaurační zařízení.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu podle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
4. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě: ZL - hostinská činnost. Nedílnou součástí této smlouvy je ověřená kopie výpisu z OR nájemce.
5. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
6. Předmětné prostoty budou využívány pro provozování restauračního zařízení v době: pondělí - pátek od 11:00 hodin do 24:00 hodin, sobota a neděle od 12:00 hodin do 24:00 hodin. V době po 22:00 hodin musí být zajištěn noční klid z důvodu blízkosti obývaných služebních bytů pronajímatele.

m.
Doba nájmu

IV.
Nájemné a služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné ve výši 161 652,89 Kč bez DPH (slovy sto šedesát jeden tisíc šest set padesát dva korun Českých 89/100) ročně. K sjednanému

1 Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 15. 6. 2014 do 14. 6. 2019

2 K faktickému předání a převzetí předmětu nájmu dojde nej později k 15. 6. 2014.

Nájemce je povinen zahájit restaurační provoz nejpozději do ...//////// .. 2014,

nájemnému se uplatňuje aktuální sazba DPH ve výši 21 % s tím, že sazby DPH se vždy uvádějí v aktuální výši podle zákona.

Roční nájemné 161 652,89 Kč, 21% DPH 33 947,11 Kč, nájemné vč. DPH 195 600,00 Kč, Měsíční nájemné 13 471,07 Kč, 21% DPH 2 828,93 Kč, nájemné vč. DPH 16 300,00 Kč.

2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. lednu jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného pronajímatel písemně oznámí nájemci do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 1. kalendářního roku. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rozdíl na nájemném, vzniklý navýšením nájemného z titulu uplatnění inflační doložky, za měsíc leden až březen příslušného kalendářního roku, nej později do 30. dubna příslušného kalendářního roku. Takto nově stanové nájemné (valorizované) bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.
3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související.
4. Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny měsíční zálohy na služby v následující výši:
 - dodávka tepla (záloha na plyn) ve výši 4 000,00 Kč, 21 %DPH 840,00 Kč, celkem 4 840,00 Kč
 - vodné a stočné ve výši 1 000,00 Kč, 15 %DPH 150,00 Kč, celkem 1 150,00KčZálohy na služby činí celkem měsíčně **5 990,00 Kč včetně DPH.**
5. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období jednoho kalendářního roku a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nej později do 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
6. Pronajímatel má právo změnit výši měsíční zálohy na služby, a to s ohledem na odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše zálohy odpovídala měsíčnímu podílu z předpokládaných ročních nákladů za služby z uplynulého roku; obdobně tak může učinit při změně ceny služby. Změna výše záloh je účinná od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla pronajímatelem nájemci oznámena nová výše zálohy, S takovým způsobem stanovení zálohy nájemce souhlasí.
7. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné včetně záloh na služby s nájmem související vždy nej později do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí, na účet č.
8. Daňovým dokladem na platby nájemného a na zálohy na služby je faktura, kterou vystavuje pronajímatel každý měsíc.
9. V případě nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné, zálohy na služby, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace nájemného podle podmínek této smlouvy řádně a včas, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

V.

Práva a povinnosti stran ^{3 4 5 6}

5. Pronajímatel má právo na vstup do předmětu nájmu nejméně 4x ročně v případech kontroly a v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru podezření z vniknutí neoprávněné osoby a každý takovýto vstup neprodleně oznámí nájemci.
6. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody poškození budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na tohoto dalšího nájemce.

-
3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Nájemce se zavazuje užívat tyto prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
 4. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen.
 5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci tohoto zabezpečovat na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou předmětu nájmu strany sjednávají v příloze č. 3.
 6. Nájemce zajistí, aby v předmětu nájmu nebyly instalovány hrací přístroje.

8. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: dodávky vody a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, osvětlení společných částí domu.
9. Nájemce se zavazuje, že na své náklady zajistí: likvidaci a odvoz jeho činností vyprodukovaného odpadu, vývoz tukové jímky, přičemž nájemce je povinen udržovat tukovou jímku ve funkčním stavu. Nájemce předloží pronajímateli kopii smlouvy uzavřenou s firmou na odvoz tuhého komunálního odpadu do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných předpisů. Nájemce je povinen kopie dokladů o těchto revizích a kontrolách předat neprodleně po každé této revizi nebo kontrole referentovi BOZP a požární ochrany DJKT.
11. Nájemce dále na své náklady zajistí Školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. V pronajatých prostorách nájemce zodpovídá za požární ochranu a bezpečnost práce včetně dodržování platných předpisů v oblasti dezinfekce, dezinfekce a deratizace. Další jeho povinností je dodržování veškerých hygienických, technologických a obdobných předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
13. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele.

VL **Zánik nájmu**

1. Nájem zaniká:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - b) dohodou smluvních stran
 - c) výpovědí
2. Nájemce může nájem vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování restauračního zařízení nebo
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání nebo v případě,
 - c) že pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s právními předpisy a s touto smlouvou nebo
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, zálohy na služby, doplatku z vyúčtování služeb, doplatku valorizace nájemného podle podmínek této smlouvy
 - c) má-li být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu
 - d) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy zejména tím, že provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes výzvu k nápravě nesjednal ve stanovené sedmidenní lhůtě od doručení výzvy nápravu.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod je neplatná.

5. Výpovědní doba je tříměsíční s výjimkou výpovědi podle odst. 3 písm. b) tohoto ustanovení smlouvy, kdy je sjednána výpovědní doba jednoměsíční. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru, ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.
7. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu v okamžiku předání. Nájemce při předání předmětu nájmu odevzdá pronajímateli veškeré klíče od předmětu nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce podpisem této smlouvy zároveň stvrzuje, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovacími postupy.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a právními předpisy souvisejícími.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě stran formou písemných dodatků.
4. Kontaktní osoba za nájemce: pí Pavlína Silovská, tel.
5. Kopie dokladu o zveřejnění na úřední desce Magistrátu města Plzně v době 14. - 30.6.2014 podle zákona o obcích je přílohou této smlouvy, smlouva byla schválena usnesením RMO č.221 dne 3.6.2014 .
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
7. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Přílohy:

- příloha č. 1 požárně poplachové směrnice
- příloha č. 2 seznam požárně nebezpečných míst, seznam PHP, seznam hydrantů
- příloha č. 3 drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou kopie výpisu z
- příloha č. 4 OR

V Plzni dne.....

Pronajímatel

Nájemce

Divadlo J.K.Tyla, příspěvková organizace
Prokopova 14. Plzeň

POŽÁRNÍ POPLACHOVÁ SMĚRNICE pro objekty DJKT v Plzni

Tyto PPS byly zpracovány na základě § 15 zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a jsou v souladu s § 32 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb, o požární prevenci. Požární poplachové směrnice vymezují povinnosti zaměstnanců, popř. dalších osob, v případě vzniku požáru.

1. Postup osoby, která zpozoruje požár

Každý, kdo zpozoruje požár, který může sám uhasit, je povinen neprodleně tak učinit za použití všech dostupných prostředků, které jsou po ruce. Nestačí-li se svými silami ke zdolání požáru sám, vyvolá v okolí poplach a než se dostaví pomoc, učiní vše proto, aby bylo požáru zamezeno. Každá osoba, která zpozoruje požár, je povinna to bez odkladu ohlásit na ohlašovnu požárů (vrátnice objektů DJKT) buď stisknutím tlačítka EPS, pokud se v blízkosti nachází (jsou to tlačítka v zasklených krabičkách umístěných většinou na zdech chodeb - pouze v objektu KD a VD) - nebo provést oznámení osobně nebo telefonicky podat oznámení o požáru na vrátnici na linku Číslo: v KD ve VD v D.

2. Způsob vyhlášení požárního poplachu (evakuace, pomoc při zdolávání požáru)

Požární poplach se vyhláší na základě rozhodnutí velitele požární asistenční hlídky nebo preventivní požární hlídky nebo v případě jejich nepřítomnosti vedoucích zaměstnanců.

Pokud není představení, vyhlásí požární poplach (evakuaci, pomoc při zdolávání požáru) na základě pokynu: ve VD vrátný nebo inspicient vnitřním rozhlasem, V KD vrátný hlasitým voláním „hoří“ nebo v době zkoušek telefonicky požádá inspicienta, aby toto vyhlásil vnitřním rozhlasem - podrobnosti řeší evakuační plán.

V době představení se vyhlásí požární poplach rozhlasovým zařízením ze stanoviště inspicienta v KD i VD. Případnou evakuaci diváků řeší evakuační plán.

V D a v objektu Bezručova ul. Sedláčkova ul. hlasitým voláním „hoří“.

3. Postup osob při vyhlášení požárního poplachu (evakuace, pomoc při zdolávání požáru)

Vedoucí ohroženého úseku nebo jeho zástupce řídí likvidační práce se svými zaměstnanci do příchodu preventivní požární hlídky nebo v době představení požární asistenční hlídky, případně do příjezdu hasičů. Po příjezdu hasičů nebo po příchodu požární hlídky se podřídí veškeré práce pokynům velitelů.

Evakuace je vyhlášována a řízena podle evakuačního plánu pro VD nebo KD. Z objektu dílen a z objektu Sedláčkova a Bezručova ul. se evakuované osoby (ev.materiál) shromáždí venku na volném prostranství a vyčkají dalších pokynů (neodcházejí - musí být provedena kontrola, zda někdo nezůstal v objektu). Únikové cesty musí zůstat pro účel evakuace trvale volné.

4. Telefonní Číslo ohlašoven požárů

Velké divadlo - linka

Komorní divadlo - linka

dílny -linka

5. Telefonní čísla tísňových volání

HASIČI

ZÁCHRNNÁ SLUŽBA

MĚSTSKÁ POLICIE

POLICIE ČR

6. Telefonní čísla pohotovostních a havarijních služeb

VODÁRNÝ

ELEKTRÁRNÝ

PLYNÁRNÝ

V Plzni říjen 2013

Zpracovala: B. Protivínská
ref. PO a BOZP OZO v PO

Mgr. Ilja Racek, Ph. D.
ředitel DJKT

Divadlo J.K.Tyla v Plzni, příspěv.organizace
Prokopova 14
301 00 Plzeň

Seznam míst a pracovišť se zvýšeným požárním nebezpečím

objekt Bezručova ul. Sedlářova ul.

archiv

duben 2014

Zpracovala: B. Protivínská
ref.. PO aBOZP OZO v PO

**Divadlo J.K.Tyla, příspěvková organizace
Prokopova 14 301 00 Plzeň**

Seznam přenosných hasicích přístrojů a jejich umístění Objekt

Bezručova ul., Sedláčkova ul.

č.	Umístění	Typ HP	Výrobce	Druh HP
1	Archiv	9 VKT	Kovoslužba	vodní
2	Archiv	P G 6 L	Tepostop	práškový
3	Archiv	6 P K T	Kovoslužba	práškový
4	Kotelna	S 6	Kodreta	CO 2
5	Kancelář	9 VKT	Kovoslužba	vodní
6	Restaurace	6 P K T	Kovoslužba	práškový

Divadlo J.K.Tyla, příspěvková organizace
Prokopova 14 301 00 Plzeň

Seznam hydrantů a jejich umístění Objekt

Bezručova uL, Sedláčkova ul.

Označení hydrantu:	Typ hydrantu:	Světlost hubice:
Sedláčkova ul.		
Přízemí	25 D	D 5 mm
1. patro	25 D	D 5 mm
2. patro	25 D	D 5 mm
Bezručova 26		
Přízemí	25 D	D 5 mm
1. patro	25 D	D 5 mm
2. patro	25 D	D 5 mm
3. patro	25 D	D 5 mm
Restaurace	25 D	D 5 mm
	25 D	D 5 mm

DROBNÉ OPRAVY

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí
- c) výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles
- d) opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
- g) opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů,
- h) opravy kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- i) opravy a výměna uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení,

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU

Náklady spojené s běžnou údržbou prostor sloužících k podnikání jsou zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.