

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
a nájmu movitých věcí
č. 0100520318**

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi
těmito účastníky:

Město Litomyšl, IČ: 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 570 20
Litomyšl, zastoupené panem Radomilem Kašparem, starostou města

dále jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

Smetanova Litomyšl, o.p.s., IČ 25918206, se sídlem Jiráskova 133, 570 01 Litomyšl,
zastoupená ředitelem společnosti panem Janem Píknou

dále jako „nájemce“ na straně druhé.

Preambule

Účastníci této smlouvy uzavřeli za níže uvedených podmínek tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a nájmu movitých věcí (dále jen „smlouva“). Nájem se sjednává za účelem provozu a realizace aktivit při projektu Revitalizace zámeckého návrší v Litomyšli (registrační číslo projektu CZ.1.06/5.1.00/01.06135), spolufinancovaného z Integrovaného operačního programu pro období let 2007 – 2013, prioritní osa 5, oblast intervence 5.1 – IOP 5.1 (dále v textu této smlouvy jen jako „Projekt“).

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 5/2, jejíž součástí je objekt č. p. 133 (dále jen „pivovar“), část obce Záhradí, vše zapsané na LV č. 10001 vedeném pro katastrální území Záhradí, obec Litomyšl, okres Svitavy.
2. Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem souboru movitých věcí, uvedených v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání níže uvedené prostory sloužící k podnikání v pivovaru v celkové užitné ploše 236,6 m², z toho ve 2. NP prostory o užitné ploše 160,6 m² a ve 3. NP prostory o celkové užitné ploše 76 m². Prostory pronajímané touto smlouvou (dále jen „nebytové prostory“) jsou vyznačeny červenou barvou na situačních plánech 2. a 3. nadzemního podlaží pivovaru, přičemž tyto plány jsou přílohou č. 1 smlouvy. V uvedených situačních plánech jsou dále zelenou barvou vyznačeny společné prostory, které slouží k přístupu do pronajímaných prostor i dalším uživatelům pivovaru. Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání veškeré movité věci, uvedené v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „movité věci“). O předání a převzetí prostor a movitých věcí bude před datem započetí nájmu mezi účastníky sepsán předávací protokol.
4. Pronajímatel seznámil nájemce s tím, že pronajímané prostory byly rekonstruovány v rámci projektu Revitalizace zámeckého návrší v Litomyšli (registrační číslo projektu

CZ.1.06/5.1.00/01.06135), spolufinancovaného z Integrovaného operačního programu pro období let 2007 – 2013, prioritní osa 5, oblast intervence 5.1 – IOP 5.1.

II. **Účel nájmu**

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem využití nebytových prostor a movitých věcí dle odstavce 2 tohoto článku.
2. Účastníci smlouvy se dohodli, že účelem nájmu je využití pronajatých nebytových prostor a movitých věcí ke krátkodobému ubytování. Krátkodobým ubytováním se rozumí ubytování na dobu kratší 30 dnů. V předmětné provozovně bude vykonávána živnost Hostinská činnost.
3. V pronajatých nebytových prostorách nemohou být provozovány takové činnosti, které jsou v rozporu s účelem smlouvy. K jakékoliv změně v účelu užívání nebytových prostor a movitých věcí je třeba předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, vyjádřeného v dodatku k této smlouvě.

III. **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory a movité vybavení pouze k účelům, pro které byly pronajaty.
2. Nájemce není oprávněn umísťovat v budově, na budovu a do jejího okolí orientační či reklamní tabule bez předchozího odsouhlasení jejich provedení pronajímatelem.
3. Nájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor technologii a vybavení nezbytné k dosažení účelu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu pronajaté nebytové prostory, movité věci nebo jejich část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce bude přenechávat třetím osobám do užívání pronajaté nebytové prostory pouze na základě smlouvy o ubytování (o přechodném nájmu).
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku, která vznikne porušením povinnosti nájemce.
6. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat pronajímateli pronajaté nebytové prostory a movité věci ve stejném stavu, v jakém je od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
7. Nájemce je povinen za trvání nájmu hradit náklady spojené s obvyklou údržbou pronajatých prostor a movitých věcí a tuto údržbu sám provádět. Nájemce se zavazuje provádět úklid a údržbu pronajatých movitých věcí a nebytových prostor podle návodů a doporučení od výrobců a dodavatelů jednotlivých prvků. Nájemce je povinen za trvání nájmu hradit náklady spojené s opravami pronajatých nebytových prostor a movitých věcí do výše 5.000,- Kč včetně DPH za každou jednotlivou opravu a tyto provádět. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nebo pronajímatelem určenému správci potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a sjednanou výši jednotlivých oprav a umožnit jejich posouzení a případné provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Případnou opravu v rozsahu vyšším než 5.000,- Kč

včetně DPH provede pronajímatel a uhradí přitom ze svého tu část nákladů, která přesahuje částku 5.000,- Kč včetně DPH, přičemž částku ve výši 5.000,- Kč uhradí po provedení takové opravy nájemce pronajímateli. Částka 5.000,- Kč dle tohoto odstavce se každoročně zvyšuje podle vývoje inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2016 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

8. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně-technické dispozice, provádět v najatých prostorech žádné stavební úpravy, opravy, rekonstrukce či modernizace ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání.

9. Nájemce je povinen udržovat shora uvedené prostory a okolí pivovaru v čistotě. Nájemce není oprávněn využívat okolí pivovaru, zejména nádvoří zámku, jinak než za účelem vstupu a do pronajatých prostor.

10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo správci určenému pronajímatelem vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu a dodržování podmínek smlouvy.

11. Nájemce je povinen při své činnosti v pivovaru přihlížet k oprávněným zájmům pronajímatele a dalších nájemců či uživatelů pivovaru, a to zejména společností Evropské školicí centrum, o.p.s. a Zámecké návrší, p.o.. Nájemce se zavazuje po dobu konání festivalů Smetanova Litomyšl, Mladá Smetanova Litomyšl a dalších kulturních událostí nerušit jejich konání hlukem a jinými úkony majícími negativní vliv. Jakákoliv činnost či nečinnost nájemce ohrožující odpovídající průběh kulturních událostí se považuje za hrubé porušení této smlouvy.

12. Vzhledem ke skutečnostem uvedeným ve článku I., odst. 4. této smlouvy, je nájemce povinen dodržovat povinnosti dodavatele podílejícího se na Projektu ve smyslu Příručky pro žadatele a příjemce IOP 5.1., která je pro nájemce závazná. Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží a služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné finanční podpory. Nájemce je povinen uchovávat veškerou dokumentaci související s realizací smlouvy včetně účetních dokladů po dobu deseti let od zániku závazků vyplývajících ze smlouvy. Nájemce je povinen řídit se povinnostmi kontrolované osoby Projektu. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli součinnost ve věci evidence Projektu generujícího příjmy a ve věci evidence veřejné podpory podle pokynů pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit práva, povinnosti a závazky vyplývající z této smlouvy třetí osobě nebo jiným osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.

13. Nájemce se zavazuje dodržovat ve všech pronajatých prostorách přísný zákaz kouření a konzumace psychotropních a omamných látek.

14. Ubytování hosté (klienti nájemce) budou mít možnost rezervovat si pobyt prostřednictvím webových stránek a veřejného telefonního čísla, přičemž povinností nájemce je jejich provoz zajistit. Nájemce se zavazuje udržovat nepřetržitý celoroční provoz ubytování včetně víkendů a svátků.

15. Nájemce má povinnost spolupracovat s p. o. Zámecké návrší při vytváření metodiky pro sledování návštěvnosti apartmánů (využívání ubytování). Nájemce má povinnost podle této metodiky sledovat návštěvnost apartmánů (využívání ubytování) a tyto údaje v dohodnutých intervalech předkládat p. o. Zámecké návrší. Nájemce má povinnost předložit vždy k 31. 12. zprávu o stavu svěřeného zařízení a vybavení a dále zprávy o revizích.

16. Pronajímatel je oprávněn přednostně rezervovat ubytování v apartmánech v rozsahu nejvýše 50 nocí v kalendářním roce, a to za cenu obvyklou, včetně určení konkrétního rezervovaného apartmánu. Takovou žádost musí pronajímatel doručit nájemci e-mailem na adresu recepce@smetanovalitomysl.cz nejpozději 90 dnů před požadovaným datem ubytování. Nájemce je povinen takové rezervaci pronajímatele vyjít vstříc, obratem ubytování potvrdit a umožnit pronajímateli za obvyklou cenu krátkodobé ubytování ve sjednaném termínu. Pokud nájemce některou svoji povinnost dle předchozí věty poruší, bude pronajímatel oprávněn bez dalšího nájem vypovědět, s výpovědní lhůtou v délce trvání 30 dnů.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje vytvářet takové podmínky, aby nebylo ohroženo dosažení účelu této smlouvy.

2. Pronajímatel může svěřit správu prostor a movitých věcí tvořících předmět nájmu právnické osobě založené nebo spoluzaložené pronajímatelem, přičemž v takovém případě bude nájemce o této skutečnosti pronajímatelem písemně informován.

V.

Nájemné a úhrada za služby

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že vzhledem k účelu této smlouvy činí nájemné částku ve výši 168.000,- Kč (slovy: jednošedesátosmtisíc korun českých) ročně bez DPH, z toho výše nájemného za nájem nebytových prostor činí částku ve výši 120.000,- Kč (slovy: jednošedesátosmtisíc korun českých) ročně bez DPH a výše nájemného za nájem movitých věcí činí částku ve výši 48.000 Kč,- Kč (slovy: čtyřicetosmtisíc korun českých) ročně bez DPH. K takto sjednanému nájemnému bude účtováno DPH v zákonné výši. Výše nájemného stanovená v tomto odstavci je platná pro kalendářní rok, ve kterém je tato smlouva podepsána. Počínaje následujícím kalendářním rokem se smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bez dalšího bude zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2016 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách, když výše každé měsíční splátky představuje jednu dvanáctinu dohodnutého ročního nájemného. Nájemce se zavazuje hradit měsíční splátky nájemného vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se měsíční splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele číslo [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vždy za každý měsíc vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nejpozději však do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den příslušného kalendářního měsíce.

3. Úhrada služeb souvisejících s nájmem (dodávka plynu a el. energie, vodné a stočné) bude pronajímatelem přefakturována nájemci dle stavu fakturačního nebo odpočtového měřidla. Spolu s měsíční splátkou nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na dodávku plynu a el. energie, vodné a stočné ve výši dle skutečných nákladů na základě provedeného odečtu fakturačního nebo odpočtového měřidla. Ostatní služby (např. odvoz odpadu atd.) budou hrazeny samostatně nájemcem dodavatelům těchto služeb na základě jeho vztahu s dodavatelem služeb. Skladování odpadu mimo provozovnu a určená místa je nepřípustné.

4. Pojistné pivovaru se zavazuje hradit pronajímatel. Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu účinnosti smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.

5. Nájemce uhradil pronajímateli jistotu ve výši 3/12 ročního nájemného, tedy ve výši 42.000,- Kč (slovy: čtyřicetdvatisíc korun českých), a to před podpisem této nájemní smlouvy, převodem na shora uvedený účet pronajímatele. Tuto jistotu si pronajímatel ponechá po celou dobu trvání nájemního vztahu, přičemž nájemci ji vrátí až po ukončení nájemního vztahu, a to do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Tuto jistotu nepovažují účastníci za předplacené nájemné. Tato jistota slouží k zajištění a pokrytí veškerých případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci, zejména pohledávek z titulu dlužného nájemného, apod. Pro případ, že bude mít pronajímatel vůči nájemci jakékoliv splatné pohledávky, je oprávněn tyto pohledávky proti povinnosti vrátit jistotu jednostranně započíst. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

VI. **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 11. 2015 do 31. 12. 2020.

2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce trvání dvou měsíců, přičemž výpovědní lhůta započne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi protistraně.

3. Nájem nebytových prostor a nájem movitých věcí dle této smlouvy jsou na sobě závislé a není tedy možné samostatně ukončit nájem nebytových prostor bez ukončení nájmu movitých věcí a naopak. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro skončení nájmu nebytových prostor i movitých věcí se použijí ustanovení § 2308 až 2314 občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání.

VII.

1. Přístupové schodiště k apartmánům s podestami není ve výlučném užívání nájemce, ale ve společném užívání nájemce a pronajímatele a dalších pronajímatelem určených uživatelů prostor v objektu pivovaru. Na základě této skutečnosti má pronajímatel a spolu s ním všichni pronajímatelem určení uživatelé prostor v pivovaru včetně návštěv po celou dobu trvání nájmu těchto prostor právo neomezeného vstupu do těchto prostor, právo průchodu těmito prostory a právo na jejich užívání, a to v kteroukoliv denní či noční dobu a kterýkoliv den v týdnu. Jednání či nečinnost nájemce, kterými nájemce zapříčiní, že shora uvedené oprávněné osoby nebudou moci do předmětných prostor vstoupit a tyto prostory užívat, se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli.

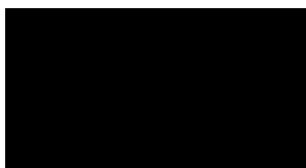
2. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl odsouhlasen usnesením Rady města Litomyšle č. 715/15 ze dne 14. 9. 2015, záměr uzavřít tuto smlouvu byla zveřejněn na úřední desce města od 3. 7. 2015 do 10. 9. 2015.

VIII. Závěrečná ustanovení

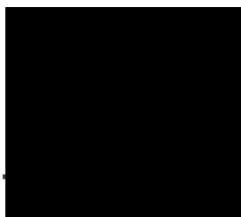
1. Vztahy, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma účastníky smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny po vzájemné dohodě smluvních stran a musí být učiněny formou písemného dodatku ke smlouvě, jinak jsou neplatné.
4. Pro účely této smlouvy se její strany dohodly, že místem pro doručování každé ze stran bude adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
5. Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo nerealizovatelná nebo se neplatnými či nerealizovatelnými stala, nebude tím dotčena platnost této smlouvy v ostatním. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nerealizovatelné ustanovení takovým ustanovením, které se pokud možno nejvíce přiblíží účelu původního ustanovení. To platí i pro vyplnění mezer ve smlouvě.
6. Pronajímatel i nájemce podpisem této smlouvy potvrzují, že obsah smlouvy byl před jejím podpisem projednán příslušnými orgány pronajímatele i nájemce a v podepsaném znění těmito orgány schválen.
7. Strany smlouvy se dohodly, že případné spory z této smlouvy budou v první řadě řešeny smírem. Pokud smíru nebude dosaženo, budou takové spory s konečnou platností vyřešeny soudní cestou, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž všechny mají platnost originálu. Dva stejnopisy obdrží pronajímatel, dva nájemce.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, dále prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, což vše stvrzují svými podpisy.

V Litomyšli dne 30. 10. 2015.

Podpisy účastníků:



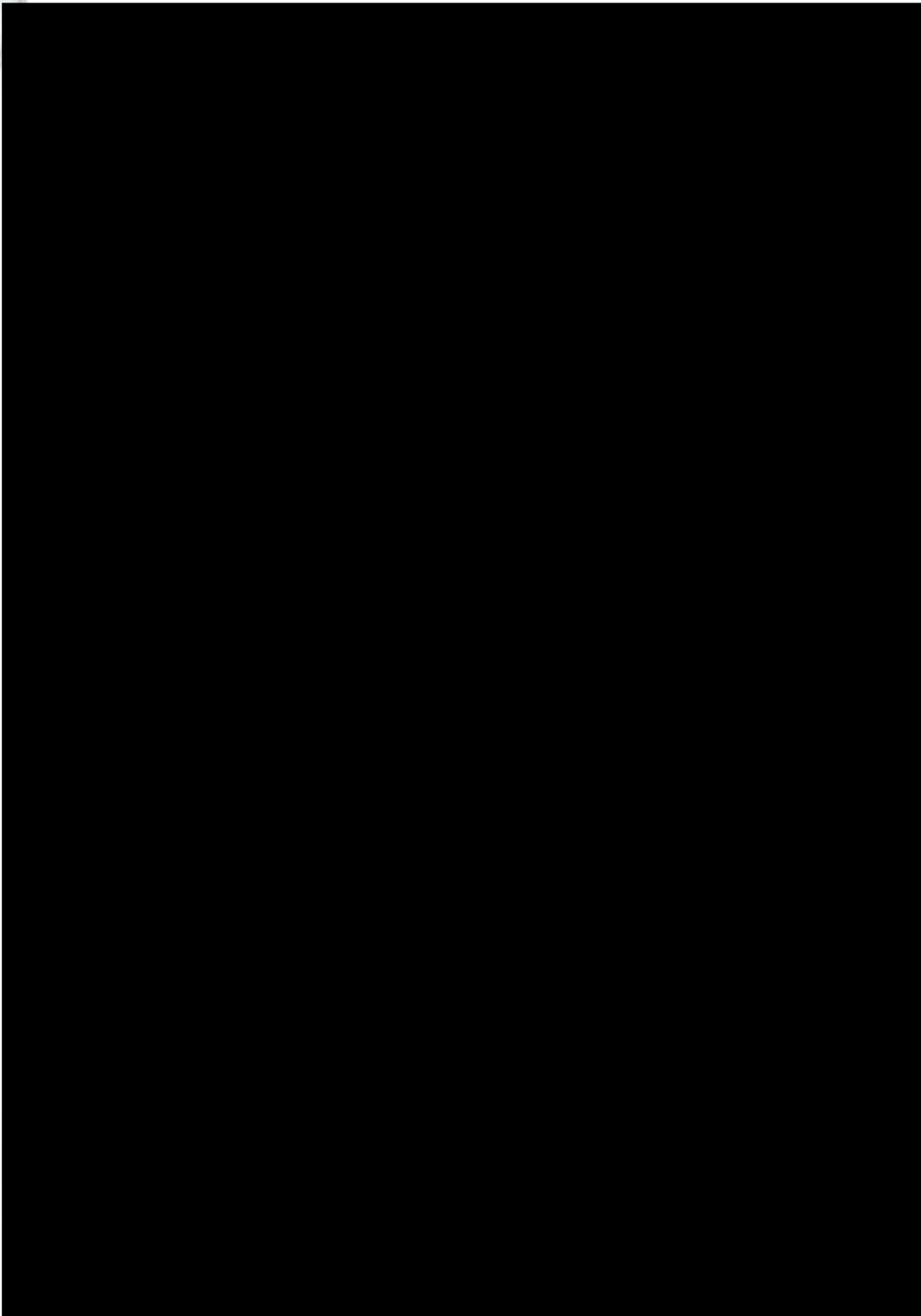
Radomil Kašpar
starosta, Město Litomyšl
pronajímatel

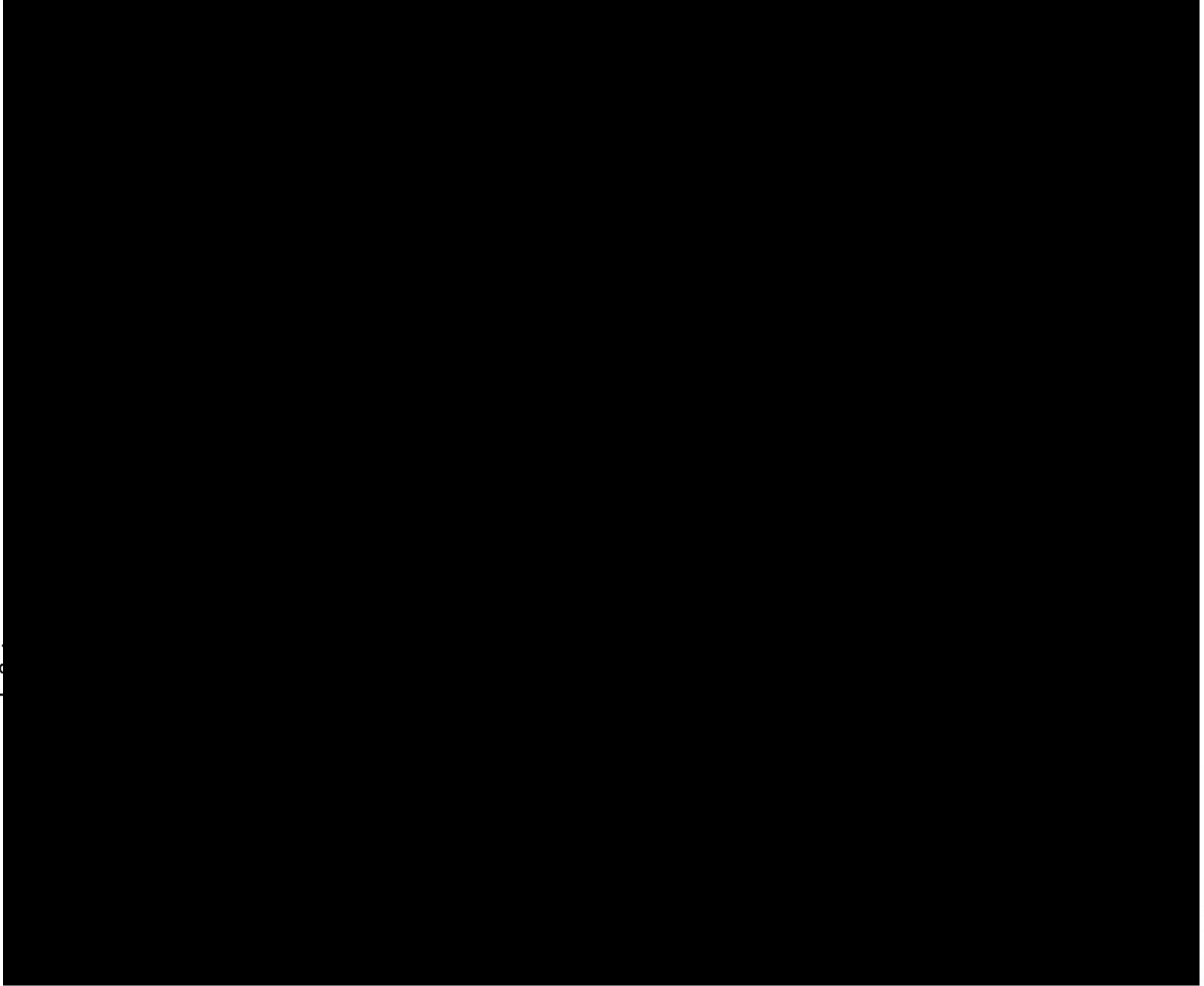


V Litomyšli dne 30. 10. 2015.

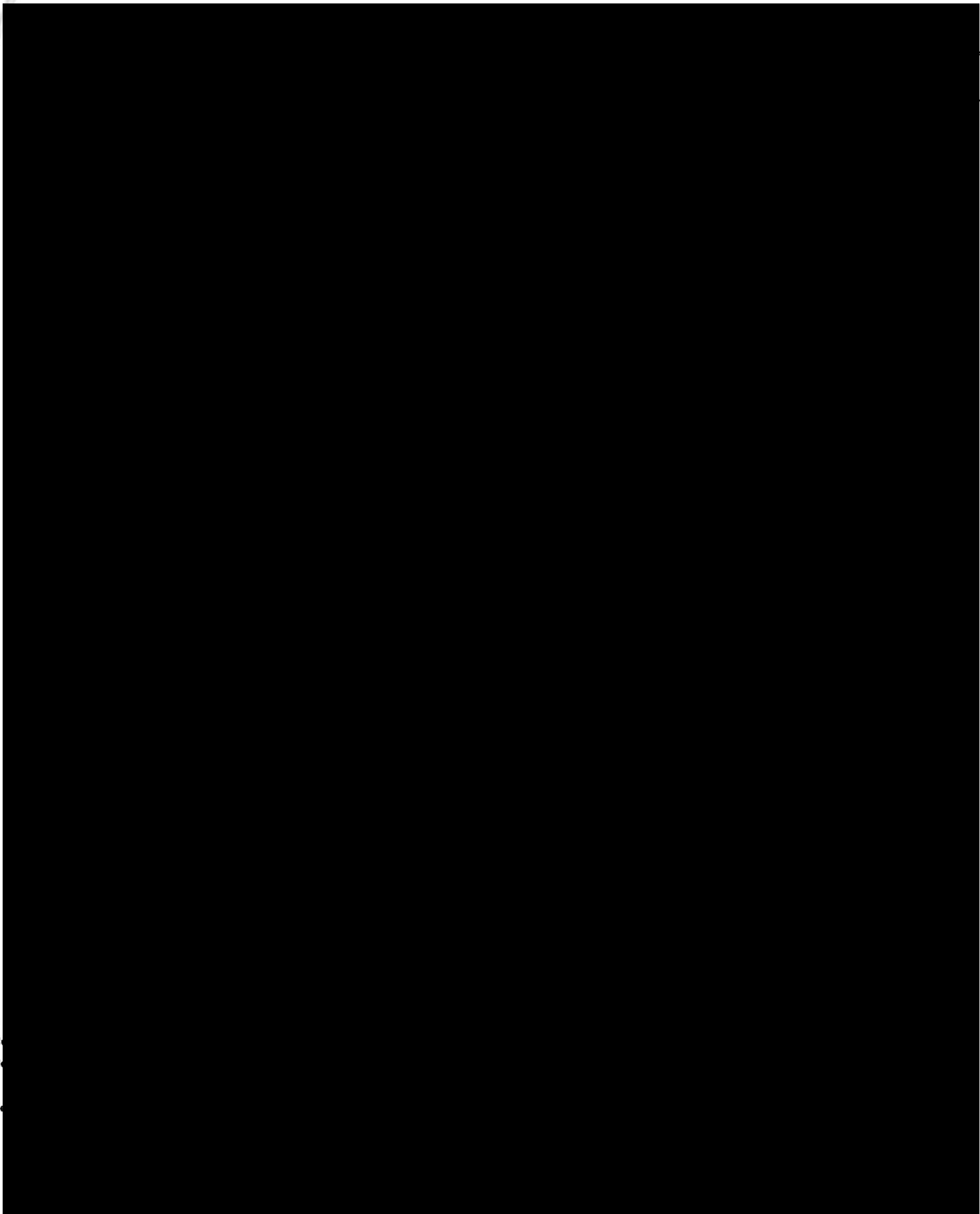


Jan Píkna
ředitel, Smetanova Litomyšl, o. p. s.
nájemce





Ir



.
c
c
c

