

56/2014

**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

Název/Jméno a příjmení: Jaroslav Holcman
IČ: 66265657
DIČ:
se sídlem: Žižkov II 1263, 580 01 Havlíčkův brod
zastoupený/jednající: Jaroslav Holcman
bankovní spojení: [REDACTED]
[REDACTED]
jako nájemce

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Město Havlíčkův Brod je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 4011, jehož součástí je budova restaurace, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod na LV č. 10001 jako objekt občanské vybavenosti – restaurace v areálu veřejného koupaliště ul. Chotěbořská, Havlíčkův Brod.
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 areálu veřejného letního koupaliště:
 - **objekt restaurace včetně venkovní terasy o celkové výměře 239 m²**
 - **stánek s občerstvením mezi bazény 11 m²**
 - **ostatní plocha o celkové výměře 781 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 restaurace a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.

4. DOBA NÁJMU

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s pětiměsíční 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 restaurace 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: 1.6.2017.

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 prostor **objektu restaurace včetně venkovní terasy** činí 313,- Kč bez DPH/m²/rok
 - b) jednotková cena nájemného za nájem prostor **stánek s občerstvením mezi bazény** činí 313,- Kč bez DPH/m²/rok
 - c) jednotková cena nájemného za nájem **ostatní venkovní plochy** činí 1,- Kč bez DPH/m²/rok

Výše nájemného celkem činí 79.031,- Kč/rok bez DPH.

Součástí nebytových prostor je vybavení v pořizovací ceně dle přílohy smlouvy a tvoří tak součást nájemného. V příloze č.4 smlouvy je stanoveno rozdělení nájemného na část odpovídající nájmu nebytových prostor a část odpovídající vybavení těchto prostor. K částce za nájem vybavení nebytových prostor ve výši 2.000 Kč bude připočteno DPH ve výši stanovené platným právním předpisem, částka za nájem nebytových prostor ve výši 77.031 Kč bude fakturována bez DPH.

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 č. [REDAKCE]. Celková čtvrtletní výše nájemného činí 19.758,- Kč bez DPH, z toho k částce 500 Kč- nájemné za vybavení nebytových prostor bude připočteno DPH ve výši stanovené platným právním předpisem, částka 19.258 Kč – nájemné za nebytové prostory bude fakturováno 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, poplatek za odvod srážkových vod, které budou hrazeny nájemcem na základě vystavené faktury pronajímatelem jednou čtvrtletně 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 klíčků od vstupu do pronajatých prostor.
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 areálu veřejného koupaliště, otevření a provozování občerstvení v restauraci minimálně vždy ve dnech a v čase, kdy bude zároveň otevřen a provozován areál koupaliště, tj. minimálně od otvírací do zavírací hodiny areálu veřejného koupaliště.

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.
14. Nájemce je povinen zabezpečit doplňkové občerstvení v prostoru veřejného koupaliště formou provozování jednoho stánku s nápoji mezi bazény, a to minimálně vždy, když aktuální návštěvnost areálu veřejného koupaliště bude vyšší než 500 osob.
15. Nájemce zabezpečí, aby byl v době otvíracích hodin areálu veřejného koupaliště, zamezen vstup jakýchkoli osob do prostorů nájmu vstupem přes zásobovací rampu restaurace a hlavním vstupem, vyjma přímého zásobování restaurace a obslužného personálu nájemce. Nájemce taktéž zabezpečí, aby byl stejným způsobem zamezen vstup vjezdem pro údržbu z přilehlého parkoviště.
16. Nájemce umožní pronajímateli vjezd do areálu veřejného koupaliště z provozních důvodů (např. pro provádění údržby) přes pronajaté prostory, dle aktuálních provozních potřeb pronajímatele. Nájemce dále umožní pronajímateli provést úpravu plochy pro průjezd techniky do areálu koupaliště v prostoru nájmu.
17. V případě požadavku nájemce na umístění reklam ve venkovních pronajatých prostorech, může být umístění reklamy realizováno pouze se souhlasem pronajímatele na základě samostatného smluvního vztahu.

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) Výpovědí 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 poškozují dobré jméno pronajímatele
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě
 - i přes písemnou výzvu je nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného či platby za služby po dobu více jak 2 měsíce
 - nájemce opakovaně porušuje ustanovení uvedená v čl. 6 odst. 11. až 16.
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: 423/17 ze dne: 15.5.2017.

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 ...15...-05-2017

V Havlíčkově Brodě dne ...15...-05-2017...

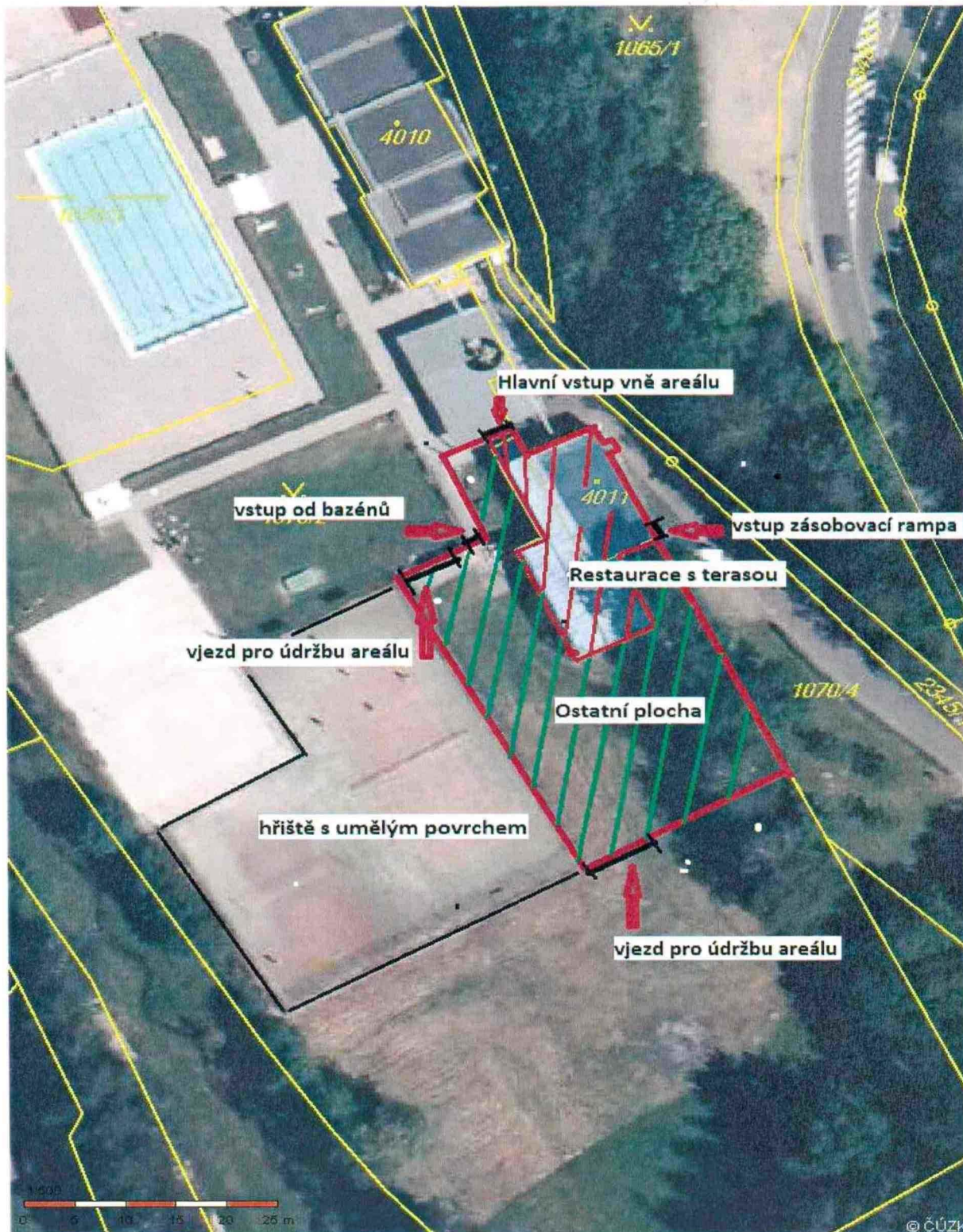
ředitel TS Havlíčkův Brod
pronajímatel

nájemce

Přílohy:

- 1) příloha č. 1 – plošné vymezení předmětu nájmu
- 2) příloha č. 2 – vybavení předmětu nájmu
- 3) příloha č.3 - projekt využití předmětných nebytových prostor
- 4) Příloha č.4 – Způsob rozdělení ročního nájemného na část za nebytové prostory a část za vybavení restaurace koupaliště

Příloha č. 1 – Orientační zákres prostorového vymezení předmětu nájmu





Stánek občerstvení mezi bazény

**PŘÍLOHA Č. 2 - SEZNAM - VLASTNÍ VYBAVENÍ REASTAURACE koupaliště - ul.
Chotěbořská, Havlíčkův Brod**

Nové inv. číslo	Původní inv. číslo	Název	Pořizovací cena
2802000182	01371	MYCÍ STŮL NEREZ	25 500,00
2802000183	01372	ODKLADOVÁ DESKA NEREZ	12 199,20

Ostatní vybavení , které je součástí restaurace:

I.NP	radiátory 6 ks 1x kotel + ohřívač 2x umyvadlo s bezdotykovou baterií 1x MYCÍ STŮL NEREZ - viz. inv.č. 2802000182 1x ODKLADOVÁ DESKA NEREZ- pracovní stůl - viz. inv.č. 2802000183 WC invalidé - 1x umyvadlo, 1x kloset. mísa + madla
-------------	---

Sklep

WC veřejnost	3x WC mísa kombi 2x pisoár 2x umyvadlo, stojánková baterie 1x radiátor
Šatna	1x WC kombi 1x umyvadlo, stojánková baterie 1x radiátor
Ostatní	1x nerez dřez, nástěnná baterie 1x radiátor

Projekt využití předmětných nebytových prostor

1. Stánek

Vybudování a využití stánku mezi bazény vnímáme jako pozitivní krok k lepšímu komfortu a spokojenosti zákazníků koupaliště, a to zejména v době vyšších teplot, při větší návštěvnosti koupaliště, kdy je žádoucí aby se nápor prodeje nápojů rozprostřel alespoň na dvě prodejní místa. Ve stánku bychom tedy rádi prioritně nabízeli nápoje, točenou zmrzlinu a dále různé nejprodávanější pamlsky: sušenky, brambůrky, křupky, lízátko a jiné.

2. Poschodí restaurace

Poschodí restaurace bychom chtěli prioritně využít pro kvalitní stravování zákazníků, přičemž bychom rádi využili kapacity jiných našich zařízení pro výrobu hotových jídel, které bychom zde vydávali. Zároveň by byly v nabídce i populární rychlé minutovky. Samozřejmostí je prodej nápojů a ostatního běžného sortimentu.

3. Přízemí restaurace

Ve venkovních prostorech přízemí restaurace bychom rádi umístili gril a nabízeli zde různé čerstvé grilované pochoutky. Bylo by zde možné zakoupit současně i nápoje.

4. Závěrem

Jsme si plně vědomi toho, že na provozovateli restaurace společně s Technickými službami leží odpovědnost za celkovou spokojenost návštěvníků koupaliště, kterým se zde musí dostat náležitá péče a kvalitního servisu. Pokud dostaneme příležitost k poskytování služeb na našem koupališti, tak ji přijmeme s náležitou pokorou a odpovědností. Jsme přesvědčeni o tom, že ve spolupráci s TS a zároveň za pomoci zpětné vazby od zákazníků koupaliště, lze postupně nalézt cestu k vzájemné spokojenosti.

Příloha č. 4 – Způsob rozdělení ročního nájemného na část za nebytové prostory a část za vybavení bufetu krytého plaveckého bazénu

- Roční nájemné 79.031,- Kč bez DPH
- Pořizovací cena vybavení bufetu 37.669,20 Kč
- Zařízení pořízeno v r. 2005, předpoklad použitelnosti 20 let, podíl pořizovací ceny/1 rok $37.669,20:20=1885,-$ Kč, zaokrouhloeno na 2.000,- Kč
- Z celkového nájemného 79.031 Kč činí nájemné za vybavení 2.000,- Kč, zbývající část 77.031 Kč činí nájemné za nebytové prostory.

V Havlíčkově Brodě 25. 4. 2017

Vypracovala: ■■■■■■■■■■

