



**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
PODNIKÁNÍ**
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

č. 131/2023

Technické služby Havlíčkův Brod,
Na Valech 3523, 580 02 Havlíčkův Brod
zastoupené ředitelem [REDACTED]
IČ: 701 88 041
DIČ: CZ 701 88 041
bankovní spojení: KB Havlíčkův Brod č.ú. 1426-521/0100
jako **správce a pronajímatel**

a

BK Havlíčkův Brod 2019, s.r.o.
U Stadionu 2777
580 01 Havlíčkův Brod
zastoupený: jednatelem [REDACTED] jednatelem
IČO: 08275416
DIČ:
bankovní spojení:
jako **nájemce**

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o pronájmu nebytových prostor

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Město Havlíčkův Brod je výlučným vlastníkem budovy čp. 2777, která je součástí pozemku parcelní číslo stpč. 3164 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 – zimní stadion.
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 zimního stadionu:
 - **restaurace zimního stadionu s venkovní terasou o celkové výměře 317 m²**
z toho:
 - vlastní restaurace včetně kuchyně a zázemí = 217 m²
 - VIP salonek restaurace = 62 m²
 - terasa restaurace = 38 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, 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 potřebné vybavení a zařízení, které je nutné k provozu 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 10 let od uzavření této smlouvy, uhradí nájemci poměrnou část skutečně vynaložených prostředků do vybavení (časově, tzn. první tři roky trvání smlouvy odpočet po 20%, dalších šest let po 6% a poslední rok 4%). 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 a ubytovny movitými věcmi, které by se staly předmětem případného vyrovnání je 400.000 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 1.10.2023

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 restaurace s venkovní terasou a VIP salonkem činí 151,42,- Kč bez DPH/m²/rok

Výše nájemného celkem činí 48.000,- 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 č. 1426521/0100. Celková čtvrtletní výše nájemného činí 12.000,- 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 1.1.2024. 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, vytápění, vodné, stočné, které budou hrazeny nájemcem na základě vystavené faktury pronajímatelem jednou měsíčně. V případech kdy to umožňuje technická instalace, budou dodávky a služby sjednány nájemcem samostatnou smlouvou s přímým dodavatelem těchto služeb.
5. Pronajímatel poskytne bezplatně nájemci síť tepelných rozvodů sloužících k vytápění předmětu nájmu. Nájemce je povinen s distributorem tepla společností Teplo HB, s.r.o, uzavřít smlouvu o dodávkách tepla pro předmět nájmu.
V případě, že nájemce neuzavře do 1 měsíce od uzavření této nájemní smlouvy, smlouvu s distributorem tepla podle výše uvedeného ustanovení, je pronajímatel oprávněn nárokovat po nájemci smluvní pokutu 10 000,- Kč za každý započatý měsíc bez uzavřené smlouvy, počínaje druhým měsícem od uzavření nájemní smlouvy.
6. 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.
7. 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. Pro případ realizace stavebních úprav ze strany pronajímatele zabezpečí pronajímatel, aby nedošlo k omezení obchodní činnosti či jiným nepřiměřeným újmám nájemce.
3. Nájemce smí (po písemném souhlasu pronajímatele) pronajatý předmět nájmu dát třetí osobě do podnájmu. Nájemce je povinen před pronájmem třetí osobě písemně informovat pronajímatele o této skutečnosti, informovat ho o subjektu, kterému chce podnajmout pronajaté osoby a vyžádat si písemný souhlas pronajímatele se záměrem pronajmutí prostor třetí osobě. Smluvní vztah mezi nájemcem a třetí osobou musí být písemný a musí být předem schválený pronajímatelem. Smluvní vztah musí reflektovat a obsahovat veškeré náležitosti této smlouvy. Třetí osoba, jež bude mít pronajaté prostory v podnájmu je povinna dodržovat veškerá ustanovení daná touto smlouvou. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 budovy.
10. 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.

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 doručenu 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 poškozuje dobré jméno pronajímatele
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného schválení pronajímatelem
 - i přes písemnou výzvu je v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného či platby za služby po dobu více jak 3 měsíce
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

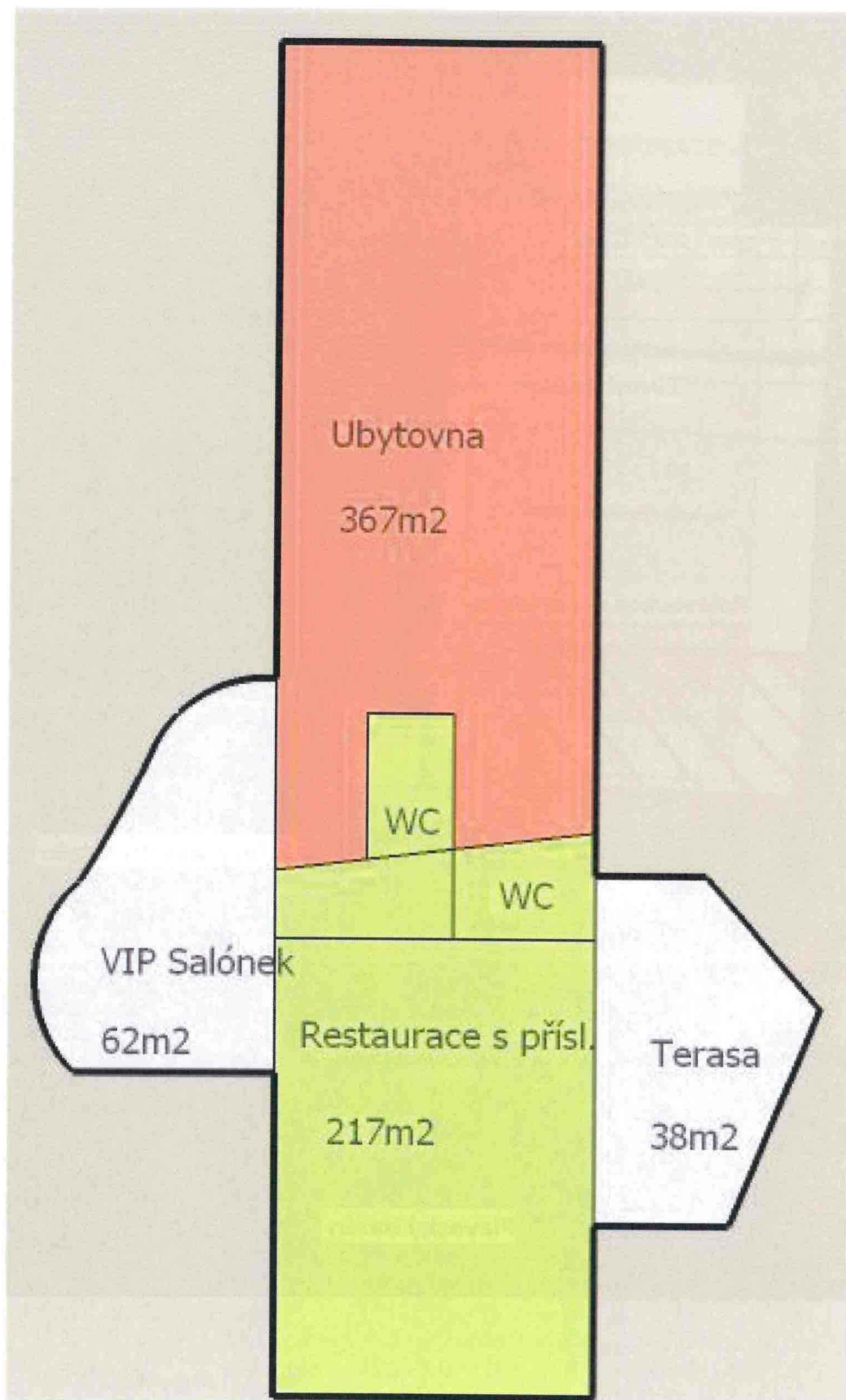
1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany ustanovení o nájmu a podnájmu předmětu nájmu zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisů souvisejících.
2. Tato smlouva se stává platnou dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Dodatečné změny nebo doplňky této smlouvy musí být účastníky smlouvy dohodnuty písemně, jinak jsou neplatné.
4. Uzavřením této smlouvy pozbývá platnosti smlouva předchozí č. uzavřená dne
5. Smlouva byla schválena radou města Havlíčkův Brod pod č. usnesení: 491/23.ze dne: 11. 9. 2023 a zároveň dochází ke zrušení původní smlouvy 144/2022 ze dne 5. 10. 2022.
6. 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  dne 29.9.2023

 ředitel TS Havlíčkův Brod
 pronajímatel

V Havlíčkově Brodě dne 29.9.2023
BK Havlíčkův Brod 2019, s.r.o.
 U Stadionu 2777
 580 01 Havlíčkův Brod
 IČO: 08275416, DIČ: CZ08275416

 nájemce

Příloha – Orientační zákres prostorového vymezení restaurace



Příloha – Orientační záznam prostorového vymezení restaurace



**PŘÍLOHA Č. 2 - SEZNAM - VLASTNÍ VYBAVENÍ RESTAURACE - U stadionu 2777,
Havlíčkův Brod**

Nové inv. číslo	Původní inv. číslo	Název	Pořizovací cena
2250000046	5-29123603	odsávání kuchyně v rest.na ZS (DIGESTOŘ)	59 500,00
2802000098	01305/3	HASICÍ PŘÍSTROJ	540,00
2802000099	01305/4	HASICÍ PŘÍSTROJ	540,00
2802000176	01368/2	DŘEZ VELKÝ	3 000,00
2802000177	01369/1	DVOJDŘEZ	5 000,00