

Smlouva o nájmu
prostor určených k podnikání
č. A 498/OSM/2024
(RM 28.08.2024, usn. č. 0820/2024)

kterou níže uvedeného dne uzavřely:

Město Příbram

se sídlem Tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram

IČO: 00 24 31 32 DIČ: CZ00243132

zastoupené starostou města Mgr. Janem Konvalinkou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Příbram

č.ú.: [REDACTED]

v.s. 7200004693

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

LDM Group Development a.s.

se sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram

IČO: 17277833

DIČ: CZ17277833

zastoupená Dominikem Halmošim, předsedou správní rady

bankovní spojení: [REDACTED]

zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 27412

na straně druhé jako **nájemce**

I.

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory. Jako takový je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Březové Hory (dále také jako „**Budova**“). Pronajímatel dále prohlašuje a upozorňuje nájemce, že Budova je nemovitou kulturní památkou vedenou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod názvem společenský dům a rejstříkovým číslem 101803, když při užívání Budovy je nutné respektovat povinnosti, stanovené příslušnými právními předpisy ve vztahu k nemovitým kulturním památkám.

1.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že před uzavřením této smlouvy mohlo dojít na Budově ze strany předchozího nájemce k úpravám exteriéru i interiéru, které nemusí být v souladu s platnými právními předpisy, a to zejména z pohledu legislativy týkající se památkové péče. Smluvní strany se z uvedeného důvodu dohodly, že finanční náklady související s odpovědností za existenci, případně odstranění takových úprav nebo zásahů či opatření, bude v plném rozsahu hradit pronajímatel, přičemž takové náklady či povinnosti nesmí být pronajímatelem kladeny k tíži nájemce. V případě, že by v této souvislosti byl nájemce nucen účelně vynaložit jakékoliv náklady či uhradit jakékoliv sankční platby, jejichž uložení by z tohoto pohledu sám nezavinil, zavazuje se pronajímatel nájemci takové náklady nebo výdaje refundovat.

II. Předmět a účel nájmu

2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je dočasné užívání prostor určených k podnikání o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 1441 m², samostatně využitelné sklady, dílny, hostinské pokoje o výměře 870 m², venkovní terasa o výměře 250 m², schodiště, chodby, výtahy, vše o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ Budovy (vše dále souhrnně také jako „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je včetně vyznačení terasy a vstupů do Budovy blíže graficky specifikován v příloze této smlouvy. Součástí Předmětu nájmu tvoří i movité věci tvořící vybavení Předmětu nájmu, které jsou vyjmenovány v seznamu, který je přílohou této smlouvy.

2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený Předmět nájmu za účelem provozování jako hotelu, restaurace a zázemí, tedy za účelem poskytování hostinských a ubytovacích služeb. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav Předmětu nájmu a prohlašuje, že dohodnuté nájemné takto deklarovanému stavu Předmětu nájmu odpovídá, když tento stav strany považují za přiměřeně způsobilý pro účel užívání dle této smlouvy. Strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá s tím, že obě strany mají za to, že Předmět nájmu lze z hlediska stavebnětechnického i z hlediska platné právní úpravy užívat za sjednaným účelem alespoň v minimálních standardech pro danou oblast, tedy, mají za to, že Předmět nájmu netrpí takovými vadami, ať již z pohledu technických, hygienických nebo jiných právních předpisů, které brání v užívání Předmětu nájmu za sjednaným účelem (buť v minimálních standardech pro provoz obdobných zařízení). Pro vyloučení pochybností a pro účely tohoto odstavce bude nájemci Předmět nájmu předán spolu s platnými revizemi jak blíže specifikováno v čl. VII. odst. 7.6. této smlouvy.

2.3 Smluvní strany se s ohledem na stavebnětechnický stav Budovy, kde se Předmět nájmu nachází, dohodly, že pronajímatel během 2 let ode dne vydání všech potřebných povolení a stanovisek dotčených orgánů státní správy zajistí na své náklady rekonstrukci vnějšího pláště Budovy alespoň v místech, kde se nachází Předmět nájmu, ve stejném rozsahu provede i výměnu či kompletní rekonstrukci okenních výplní a dveří, které tvoří rozhraní Budovy s vnějším okolím (tedy nikoliv vnitřních dveří), rekonstrukci terasy před Budovou a dále infrastrukturních částí Budovy, tvořících veškeré vnitřní konstrukce (podlahy, střecha, nosné konstrukce) a provede opravu veškerých vnitřních rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny tak, aby byly způsobilé k plnému užívání. Pronajímatel požádá o příslušná povolení a stanoviska dotčených orgánů státní správy nejpozději do 14 měsíců od schválení a oboustranného písemného odsouhlasení příslušných stavebně-technických zásahů definovaných v čl. II., odst. 2.3 této smlouvy. Provádění uvedených oprav bude pronajímatel koordinovat se stavebními a ostatními aktivitami nájemce v Předmětu nájmu tak, aby byl provoz Předmětu nájmu pokud možno co nejméně omezen, případně jeho uzavření bylo co nejkratší. Smluvní strany se pro tyto účely dohodly, že v případě, že si rekonstrukce Budovy při jakýchkoli prováděných pracích vyžádá její uzavření a tím bude způsobena nemožnost provozu hotelu a restaurace, nebude pronajímateli pro takové období náležet nájemné ve smyslu čl. III. této smlouvy. V případě, že v důsledku uvedených prací nebude možné užívat jen některou ze samostatně užitelných částí předmětu nájmu (restaurace, hotel či klub), sníží se nájemné poměrně podle plochy prostor, které takto nebude možné užívat. Smluvní strany se dále dohodly, že výše popsané úpravy a opravy nebudou mít, s ohledem na skutečnost, že se jedná o opravy vnějších a konstrukčních částí Budovy, které samy o sobě nemají vliv na bezprostřední podobu Předmětu nájmu, a dále s ohledem na skutečnost, že nájemce sám bude zajišťovat na své náklady ostatní úpravy a opravy Předmětu nájmu (zejména opravy pokojů, sociálních

zařízení, vnitřních prostor restaurace a kuchyně, salónek a jiných prostor, které tvoří společné zázemí předmětu nájmu) včetně jeho vybavení, vliv na výši sjednaného nájemného. To se netýká případů, kdy budou uvedené opravy nebo úpravy mít charakter technického zhodnocení ve smyslu čl. 3.6. této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel v rámci stavebních úprav Předmětu nájmu provede také opravu otopné soustavy včetně topných těles tak, aby byla plně funkční, jakož i případné opravy výtahů tak, aby byly plně funkční a provozuschopné. Nájemce oproti tomu na své náklady provede veškeré další stavební úpravy Předmětu nájmu, zejména pak rekonstrukci a stavební úpravy veškerých vnitřních prostor (pokoje, sociální zařízení, restaurace, kuchyně, salónek), chodeb a schodišť, jejich osazení zařizovacími předměty a vybavením, osvětlovacími prvky, vybudování a zařízení kuchyně a zázemí restaurace a podobně včetně jejich vybavení tak, aby je plně uzpůsobil svým záměrům, co se týče podoby a parametrů jím provozovaného hotelu a restaurace, to vše rovněž nejpozději do dvou let od vydání všech potřebných stanovisek a povolení orgánů veřejné správy. Takové stavební úpravy bude vždy předem konzultovat s pronajímatelem a k jejich podobě a rozsahu si vždy vyžádá stanovisko pronajímatele. Nájemce je povinen provádět jím zamýšlené opravy a úpravy vždy v souladu s platnými právními předpisy a plně pronajímateli odpovídá za bezvadnost takových oprav a úprav a jejich soulad s právními předpisy a technickými normami. Smluvní strany se dále dohodly, že se zavazují vzájemně informovat o průběhu a stavu všech správních řízení, týkajících se provádění oprav, úprav nebo stavebních prací dle této smlouvy a umožnit druhé smluvní straně na takových řízeních přiměřeně participovat za účelem jejich maximálního urychlení a zefektivnění jejich průběhu. Strany se dále dohodly, že harmonogramy realizace jednotlivých stavebních opatření dle tohoto odstavce budou vždy dohodnuty smluvními stranami dle aktuálních výsledků inženýrské přípravy a s přihlédnutím k provozním potřebám nájemce. Pokud to bude potřebné, pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou administrativní součinnost pro možnost projektové a inženýrské přípravy jednotlivých stavebních úprav a oprav Předmětu nájmu, případně udělit příslušná zmocnění nájemci pro jednání před příslušnými orgány veřejné správy v zastoupení pronajímatele u těch opatření, jejichž realizaci bude zajišťovat nájemce.

2.4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k účelům vymezeným touto smlouvou.

2.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání další osobě, vyjma hostů hotelu a restaurace v rámci poskytování hostinských a ubytovacích služeb.

2.6. Záměr pronajmout Předmět nájmu dle této smlouvy byl uveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram v době od 06.09.2023 do 02.10.2023 včetně.

III. Výše nájemného

3.1. Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje hradit za užívání Předmětu nájmu pronajímateli měsíční nájemné ve výši **123.000,00 Kč + DPH**.

3.2. Platba nájemného bude probíhat tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplácena splátka nájemného na takový měsíc. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele tak, jak jsou uvedeny v rubrice této smlouvy, nesdělí-li si strany písemně jiné údaje o bankovním spojení.

3.3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.4. Dojde-li k ukončení užívání Předmětu nájmu v průběhu měsíce, bude výše nájemného stanovena poměrně podle doby trvání nájmu v takovém měsíci, když za ukončení nájmu se pro potřeby stanovení výše nájemného za poslední měsíc nájmu bude považovat okamžik, kdy nájemce předal vyklizený Předmět nájmu pronajímateli.

3.5. V průběhu trvání nájmu se bude dohodnuté nájemné zvyšovat, a to vždy k 31.3. běžného roku se zpětnou účinností k 1.1. takového roku, a to o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Nedoplatek zvýšeného nájemného za období od 1.1. daného roku do doby oznámení o zvýšení nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří měsíců ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

3.6. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel bude oprávněn jednostranně zvýšit měsíční nájemné o 0,21% celkových jím účelně vynaložených nákladů na technické zhodnocení předmětu nájmu provedené v souladu s čl. 2.3. této smlouvy. Zvýšení bude provedeno vždy k 1.1. kalendářního roku na základě sumarizace takových výdajů za předchozí kalendářní rok. Uvedené navýšení se netýká provedení oprav a odstraňování havárií, které nebudou mít charakter technického zhodnocení. Veškeré investice směřující k provedení technického zhodnocení budou prováděny po konzultaci s nájemcem a s přihlédnutím k jeho požadavkům a provozním potřebám s tím, že prováděním prací musí být co nejméně omezen provoz hotelu a restaurace. Nájemce musí mít možnost podat na realizaci takových prací sám nebo prostřednictvím jím osloveného dodavatele nabídku buď v rámci otevřeného výběrového řízení, nebo v rámci zadávacího řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek, případně na základě oslovení nájemcem označeného dodavatele, který bude splňovat profesní kvalifikační předpoklady pro realizaci daného typu stavebních prací.

IV. Jistota

4.1. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli při uzavření smlouvy částku rovnající se dvojnásobku měsíčního nájemného bez DPH (dále jen „jistota“), tedy částku ve výši 246.000,00 Kč. Jistota bude sloužit k uspokojení případných nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy (např. nedoplatky nájemného, dlužné platby za služby, poškození vnitřního vybavení apod.).

4.2. O použití jistoty je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Pronajímatel se zavazuje, že do 10 dnů po ukončení trvání nájmu dle této smlouvy a vyklizení a předání Předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli ve stavu, který odpovídá ujednáním této smlouvy a zákona, provede písemné vyúčtování jistoty a nájemci vyplatí její zbylou část. Přírůstky jistoty po dobu jejího složení u pronajímatele náleží pronajímateli.

V. Služby spojené s nájmem

5.1. Pronajímatel bude nájemci po dobu trvání nájmu dle této smlouvy poskytovat jakožto službu spojenou s užíváním Předmětu nájmu možnost odběru elektrické energie z vlastního odběrového zařízení umístěného v Budově. Za poskytování uvedené služby se nájemce zavazuje hradit její cenu, a to ve výši ceny, kterou pronajímatel uhradí poskytovateli takové služby za její dodávku do Budovy, vše v souladu s čl. 5.2. Strany zároveň sjednaly, že po dobu trvání nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně zálohy na cenu dodané elektrické energie ve výši 80.000,00 Kč + DPH. Zálohy budou splatné spolu s měsíčním nájemným tak, jak je stanoveno v čl. III. této smlouvy. Pronajímatel bude oprávněn v závislosti na objemu spotřeby a vývoje ceny el. energie takto dohodnuté zálohy adekvátně zvýšit nebo snížit, a to písemným oznámením nájemci s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení takového oznámení.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že cena dodaných služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu tak, jak jsou vyspecifikovány v čl. 5.1., bude pronajímatelem nájemci každoročně přeučtována dle cen, za jaké takové služby odebíral pronajímatel, a to formou vyúčtování ceny odebraných služeb. Vyúčtování ceny dodané elektrické energie bude pronajímatel provádět vždy minimálně jednou za rok, a to dle údajů podružného měření vnitřními elektroměry umístěnými v Budově. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat vždy do čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se považuje za fakturu. Preplatek či nedoplatek z vyúčtování je splatný do 3 měsíců po doručení vyúčtování nájemci.

5.3. Ostatní služby, spojené s užíváním Předmětu nájmu, jako jsou vodné a stočné, teplo, plyn, náklady na úklid Předmětu nájmu, náklady na svoz a likvidaci odpadu vzniklého při užívání Předmětu nájmu, atd., bude nájemce odebírat přímo od jejich poskytovatelů na základě samostatných smluv, které s takovými poskytovateli vlastním jménem a na vlastní účet uzavře. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce umožní po dobu trvání nájmu, a to až do stavebnětechnického oddělení páteřních rozvodů vody ve smyslu čl. 2.3. a 5.4. této smlouvy, pronajímateli odebírat vodu ze společné vodovodní přípojky Budovy, když cena odebrané vody (vodného) bude nájemcem pronajímateli přeučtovávána dle údajů podružných měřidel v Budově. Toto přeučtování se bude provádět zpravidla kvartálně, když nájemce je takto oprávněn přeučtovat pronajímateli skutečnou spotřebu vody odebrané ze strany pronajímatele. Přeučtování bude nájemce provádět fakturami se splatností 30 dnů.

5.4. Strany se dohodly, že pokud to bude ekonomicky a technicky efektivní, zajistí pronajímatel v rámci oprav vnitřních rozvodů Budovy i oddělení přípojek a vnitřních rozvodů elektrické energie a vody i kanalizace a tepla pro Budovu tak, aby nájemce i pronajímatel mohli uzavřít smlouvy o dodávkách uvedených služeb přímo s jednotlivými dodavateli za účelem zásobování jimi užívaných částí Budovy a nebylo nutné cenu za spotřebu uvedených služeb přeučtovávat mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud to možné nebo efektivní nebude, zajistí pronajímatel osazení příslušných rozvodů podružnými měřidly takovým způsobem, aby bylo možné jednoznačně odlišit spotřebu Předmětu nájmu od ostatních částí Budovy či jiných nemovitostí pronajímatele.

VI. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na **dobu určitou**, a to od nabytí účinnosti této smlouvy na dobu 20 let. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá ze stran oznámí druhé smluvní straně

nejpozději 6 měsíců před uplynutím sjednané dvacetileté doby nájmu, že má zájem na jejím prodloužení, prodlouží se sjednaná doba nájmu o dalších 20 let. V případě, že takové oznámení učiní nájemce, prodlouží se sjednaná doba nájmu pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli ke dni skončení původní sjednané doby nájmu finanční závazky po splatnosti nebo v případě, že po dobu trvání původní sjednané doby nájmu bude jiným způsobem opakovaně přes písemné upozornění pronajímatele porušovat své povinnosti dle této smlouvy. Tento postup nelze opakovat, tzn. nájem dle této smlouvy skončí nejpozději uplynutím 40 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

VII.

Všeobecná ustanovení

7.1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu a je mu znám jeho stav včetně stavebnětechnického určení. Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu předat nájemci nejpozději do 01.09.2024. O převzetí Předmětu nájmu bude sepsán protokol. Nájemce prohlašuje, že práva k současnému vybavení Předmětu nájmu, které není majetkem pronajímatele, si se současným uživatelem Předmětu nájmu vypořádá vlastním jménem a na vlastní účet. Pro odstranění pochybností strany sjednávají, že nájemce od pronajímatele Předmět nájmu převezme i včetně případného současného vybavení v majetku dosavadního uživatele (nikoliv pronajímatele).

7.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen vybavit Předmět nájmu pro potřeby jeho užívání vlastním zařízením. Smluvní strany se dále dohodly, že na zajištění obnovy a modernizace Předmětu nájmu a jeho vybavení a zařízení vynaloží nájemce během prvních 5 let trvání nájmu částku ve výši nejméně 15.000.000,00 Kč bez DPH, když vynaložení uvedené částky za uvedeným účelem je nájemce pronajímateli povinen doložit příslušnými daňovými doklady nebo jinými listinami.

7.3. Veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím souhlasu pronajímatele (vyjma odstraňování havárií a poruch, které způsobují škody na majetku nájemce či pronajímatele či omezují nebo brání provozu Předmětu nájmu za účelem dle této smlouvy). Pronajímatel se zavazuje provést opravy Předmětu nájmu tak, aby odpovídaly technickým normám a platným právním předpisům. V případě oprav vnitřních rozvodů (voda, kanalizace, el. energie) a otopné soustavy budou tyto provedeny tak, aby předmět opravy byl po jejím provedení plně funkční a způsobilý k užívání za účelem dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že se záměrem stavebních úprav Předmětu nájmu vždy předem seznámí pronajímatele. Navržené úpravy nebo opravy lze provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že bez řádného důvodu nebude bránit provádění navržených úprav, přičemž co se týče technického a estetického řešení bude respektovat požadavky nájemce za předpokladu, že tyto budou odpovídat platným technickým normám a technickým podmínkám Předmětu nájmu (zejména nosnosti stavebních konstrukcí a podobně), jakož i stanoviskům dotčených orgánů státní správy, zejména pak orgánů památkové péče. V případě, že se pronajímatel k nájemcem navrženým stavebním úpravám nebo opravám nevyjádří do 30 dnů, případně je odmítne bez řádného důvodu dle této smlouvy, má se za to, že s jejich provedením souhlasí. Po dobu trvání nájmu je pak nájemce v takovém případě oprávněn veškeré náklady na takové opravy či stavební úpravy účetně uplatňovat jako náklady, případně je účetně a daňově odepisovat.

7.4. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, stejně tak, jako protipožární předpisy apod. Stejně tak je nájemce povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré povinnosti a omezení, vyplývající z právních předpisů vztahujících se k užívání nemovitých kulturních památek, jakož i z rozhodnutí, která budou ve vztahu k Budově případně orgány památkové péče v budoucnu vydána.

7.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce provede v Předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude mít nárok na náhradu takto vynaložených investic ani na náhradu za zhodnocení Předmětu nájmu nebo Budovy (či pozemku, jehož je Budova součástí), kde se Předmět nájmu nachází. Stejně tak nebude mít nájemce obdobný nárok vůči pronajímateli i v případě, že provede stavební úpravy s jeho souhlasem, avšak bez předchozí dohody o způsobu financování takových úprav.

7.6. Strany se dohodly, že Předmět nájmu předá pronajímatel nájemci včetně všech revizí a dokladů, potřebných k řádnému provozování takových zařízení. Pronajímatel je zejména odpovědný za to, že veškeré rozvody a vnitřní technická zařízení tvořící součást Předmětu nájmu jsou dle platné právní úpravy plně způsobilá k užívání (zejména pak elektrická zařízení a vnitřní elektroinstalace, vzduchotechnika, plynová a tlaková zařízení) a do doby, než budou nájemci předány veškeré doklady o plné funkčnosti a způsobilosti daných zařízení k užívání, vyžadované pro jejich užívání právními předpisy (dále také „vstupní revize“), nebude za jejich chod a provoz nájemce odpovídat. To se týká i plnění požadavků jednotlivých součástí Předmětu nájmu z hlediska protipožárních předpisů. Po dobu trvání nájmu (a to od okamžiku splnění podmínek dle předchozí věty) je nájemce povinen zajišťovat vlastním nákladem veškeré další a navazující revize, kontroly nebo zkoušky nutné k provozu Předmětu nájmu včetně vnitřních zařízení nacházejících se v Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda jde o majetek pronajímatele či nájemce, a to jak revize elektrických, tak plynových zařízení, komínových těles, či hasicích přístrojů, případně zajišťovat obnovu revizí, zkoušek či kontrol tam, kde platnost vstupních revizí vyprší. Nájemce je povinen Předmět nájmu vybavit zařízeními a prostředky, které jsou k jeho užívání za sjednaným účelem nutné z hlediska platných právních předpisů a technických norem (zejména bezpečností prvky, nouzové osvětlení, protipožární zabezpečení a podobně). V případě, že po převzetí Předmětu nájmu bude zjištěno, že Předmět nájmu není v době předání způsobilý k užívání za sjednaným účelem z důvodu, že technický stav částí nájmu a/nebo zařízení či přístrojů neumožňuje provedení jejich revizí (či z důvodu chybějících vstupních revizí některých zařízení či přístrojů tvořících součást Předmětu nájmu), je pronajímatel na své náklady povinen zajistit uvedení Předmětu nájmu do takového technického stavu, který provedení příslušných revizí umožní a provedení těchto vstupních revizí zajistit, to vše do 30 dnů od obdržení písemného upozornění ze strany nájemce. V případě, že v důsledku takového nedostatku nebude možné Předmět nájmu nebo některou jeho samostatně užitelnou část užívat ve smyslu této smlouvy, má nájemce nárok na slevu na nájmu ve výši 100 % sjednaného nájemného za užívání takové samostatně užitelné části nájmu, které se daný nedostatek týká, a to do doby zjednání nápravy (za samostatně užitelné části nájmu se považují restaurace včetně zázemí, hotel včetně zázemí, případně hudební klub). V případě samostatně užitelných částí nájmu se nájemné určí poměrně podle velikosti podlahové plochy dané samostatně užitelné části předmětu nájmu). Následné provádění revizí a udržování Předmětu nájmu ve způsobilém stavu již zajišťuje na své náklady nájemce. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za bezpečný provoz Předmětu nájmu, stejně jako v plném rozsahu odpovídá za veškeré škody, ke kterým by v důsledku jeho činnosti či v souvislosti s ní došlo, a to jak ve vztahu k pronajímateli, tak ve vztahu ke třetím osobám. Za tímto účelem se nájemce zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy bude mít sjednané platné a účinné pojištění vnitřního vybavení a zařízení provozovny a dále pojištění pro případ

škody, způsobené třetím osobám v souvislosti s jeho podnikatelskou činností, a to minimálně v rozsahu garantovaného pojistného plnění ve výši 15 mil. Kč. Pojištění objektu, kde se nachází Předmět nájmu, pro případ škody vzniklé v důsledku živelní události, zajistí na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu k výzvě pronajímatele doložit existenci pojištění dle předchozí věty.

7.7. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat Předmět nájmu vyklizený, a to ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stranami dohodnutým stavebním úpravám. Strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu, a to z důvodů, které nebudou ležet na straně nájemce (za důvod, který leží na straně nájemce se považuje i výpověď nájemní smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu porušení této smlouvy nájemcem, případně odstoupení od této smlouvy pronajímatelem z týchž důvodů, případně neprodloužení doby nájmu z důvodu nesplnění podmínek pro prodloužení nájmu ze strany nájemce, tzn. nepodání žádosti o prodloužení nájemcem nebo existence splatných závazků nájemce vůči pronajímateli bránící prolongaci trvání smlouvy), bude nájemci náležet náhrada za technické zhodnocení Předmětu nájmu ve výši nájemcem účelně vynaložených nákladů na pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy Předmětu nájmu, snížená o 5 % z uvedené částky za každý rok trvání nájmu dle této smlouvy. Účelnost vynaložení nákladů musí nájemce vedle odborného technického posouzení účelnosti doložit i cenovým porovnáním, dle kterého cena za dané práce či dodávky nepřekročila cenu takových prací a dodávek dle ceníku ÚRS či RTS platných ke dni provedení takových prací či dodávek, případně doložením provedení otevřeného výběrového řízení na dodávku příslušných prací či dodávek, v rámci kterého byly nabídky hodnoceny podle kritérií, z nichž alespoň 75 % váhy představovala nabídková cena). Nájemci bude vyjma náhrady za technické zhodnocení Předmětu nájmu náležet také náhrada za veškeré vybavení, jímž nájemce pro účely užívání Předmětu nájmu Předmět nájmu vybavil, kdy tato náhrada se vztahuje na veškeré movité věci vyjma uměleckých děl, které nájemce zakoupil/pořídil a instaloval v Předmětu nájmu, včetně nábytku, spotřebičů, technického vybavení a všech dalších věcí, které jsou nezbytné a/nebo přispívají k plnohodnotnému užívání Předmětu nájmu – náhrada bude vyplacena na základě skutečných účelně vynaložených nákladů, které nájemce prokazatelně vynaložil na pořízení a instalaci tohoto vybavení, po předložení příslušných účetních dokladů, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne ukončení nájmu. Náhrada dle předchozí věty bude snížena o 5 % výdajů na pořízení příslušné movité věci, tvořící takové vybavení, a to za každý započatý rok ode dne pořízení příslušné věci nájemcem. Vyplacením uvedené náhrady přejde veškeré vybavení (tedy veškeré movité věci tvořící takové vybavení), za jehož pořízení bude taková náhrada nájemci poskytnuta, do vlastnictví pronajímatele. Náhrada dále nebude poskytnuta za pořízení věcí, které se v době předání Předmětu nájmu pronajímateli nebudou nacházet v Předmětu nájmu a nebudou pronajímateli protokolárně předány do užívání.

7.8. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud se v důsledku poškození Budovy stane některá část Předmětu nájmu, za jejíž stav odpovídá pronajímatel, nezpůsobilá k užívání (tzn. dojde k podstatnému zhoršení stavu Budovy nebo takové části Předmětu nájmu způsobem, který znemožní užívání Předmětu nájmu za sjednaným účelem), bude nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli v případě, že Předmět nájmu nebude do způsobilého stavu uveden pronajímatelem do 30 dnů ode dne nahlášení, odpovídající slevu na nájemném přiměřenou rozloze takto neužívatelných prostor. To se netýká případů, kdy k poškození Budovy nebo Předmětu nájmu dojde vinou nájemce nebo osob, které Budovu či Předmět nájmu navštívily v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce (hosté restaurace nebo hotelu, zaměstnanci a podobně). V takovém případě je povinen zajistit provedení příslušné opravy na své náklady nájemce. Smluvní strany se dále dohodly, že za technický

stav těch částí Předmětu nájmu, jejichž provedení zajistí dle čl. 2.3. této smlouvy na své náklady nájemce, odpovídá po celou dobu trvání nájmu nájemce, který je povinen po dobu nájmu zajišťovat rovněž veškeré opravy a údržbu takových částí Předmětu nájmu. Za technický stav ostatních částí Předmětu nájmu a Budovy odpovídá po celou dobu trvání nájmu pronajímatel.

7.9. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je povinen provádět přiměřená opatření k tomu, aby zamezil rušení nočního klidu a znečišťování veřejných prostranství v okolí Předmětu nájmu ze strany hostů jím provozované restaurace či hotelu. V případě, že hosté restaurace či hotelu provozovaných nájemcem budou dlouhodobě (opakovaně) narušovat na území pronajímatele noční klid nebo znečišťovat veřejná prostranství, budou takovou skutečnost strany považovat za důvod, pro který bude pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i před skončením sjednané doby nájmu. To se netýká případů, kdy nájemce prokáže, že učinil veškerá spravedlivě vyžadovatelná opatření k tomu, aby takovému jednání daných osob zamezil nebo předešel.

7.10. Po dobu trvání nájmu se pronajímatel zavazuje ke spolupráci s nájemcem z hlediska propagace Předmětu nájmu pro případné hosty, návštěvníky, pořádání akcí a jiných činností, které/ří se budou v Budově realizovat.

7.11. Smluvní strany se dále dohodly, že ve prospěch nájemce sjednávají na dobu trvání této smlouvy předkupní právo k Budově nebo Předmětu nájmu pro případ, že by pronajímatel měl v úmyslu Budovu nebo Předmět nájmu v budoucnu po dobu trvání nájmu dle této smlouvy odprodat.

VIII.

Opravy a údržba Předmětu nájmu

8.1. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu. Běžnou údržbou se vedle činností uvedených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, pro potřeby této smlouvy rozumí i:

- nátěry oken a dveří,
- malování a opravy omítek,
- udržování a opravy podlah včetně jejich krytin,
- opravy, resp. výměna uvolněných dlažeb, obkladů, prahů a lišt,
- desinfekci, dezinfekci, deratizaci,
- zasklívání oken, dveří a stěn včetně oprav okenních parapetů,
- opravy sanitárních zařízení a jejich výměnu (umyvadel a WC) až na rozhraní vodovodní či kanalizační stoupačky (tj. opravy a výměny baterií, kohoutů, potrubí do rozhraní stoupaček, umyvadel či klozetových mís a nádržek WC včetně příslušenství, jakož i čištění takových potrubí a zařízení),
- výměnu radiátorů ÚT a jejich opravy; to neplatí do doby, než bude provedena oprava otopné soustavy a prokázána její plná funkčnost (tlakové zkoušky a zkoušky těsnosti, případně odborná funkční prohlídka),
- opravy elektroinstalace a el. zařízení, a to až po vnitřní rozvaděč v části „D“ Budovy (tzn. zejména opravy a výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvět. těles, včetně zářivek, telekomunikačních zařízení i ostatních spotřebičů); to neplatí do doby, než bude nájemci předána platná revize elektroinstalace Předmětu nájmu,
- opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mříží apod.,

- údržba vzduchotechniky, tvořící součást Předmětu nájmu; to neplatí do doby, než bude prokázána plná funkčnost VZT, případně provedeny potřebné opravy (pronajímatel prokáže funkčnost dokladem o provedení odborné funkční prohlídky),
- v případě, že se v objektu budou nacházet klimatizace, EZS (elektrický zabezpečovací systém) či EPS (elektrická požární signalizace), jejich údržba a opravy; to neplatí do doby, než bude nájemci pronajímatele prokázána plná funkčnost uvedených zařízení a jejich způsobilost k užívání z hlediska platných právních předpisů (doklad o odborné funkční prohlídce či provedení revizí či zkoušek, pokud je bude provoz daného zařízení z hlediska platných právních norem vyžadovat),
- údržba a opravy těch částí Předmětu nájmu, za jejichž stav dle této smlouvy odpovídá plně nájemce (viz čl. 7.8.).

8.2. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy Předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce. Nájemce je v Předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s Předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek.

8.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebné opravy, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

8.4. Nájemce je oprávněn na Budově v místech před vchodem do Předmětu nájmu umístit na své náklady reklamní tabuli a případné další tabule, k jejichž umístění bude povinen podle právních předpisů (označení provozovny). Estetické provedení takových cedulí podléhá předchozímu schválení ze strany pronajímatele (pokud se k jejich podobě pronajímatel nevyjádří do 30 dnů od obdržení návrhu, má se za to, že s podobou souhlasí).

IX. Zánik nájmu

9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou nebo písemnou výpovědí.

9.2. Příslušná smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí v případě, kdy je to zvláště ujednáno touto smlouvou. Výpovědní doba v takovém případě bude činit 30 dní ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

9.3. V případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, a to zejména pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na dodávané služby, popřípadě jejich částí, o více jak 3 měsíce, pokud umožní jiné osobě užívání Předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele, pokud bude v Předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo pokud i přes písemnou výzvu pronajímatele bude nadále či opakovaně porušovat jinou svou povinnost, stanovenou touto smlouvou, bude pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby.

9.4. Nájemce je po uplynutí 5 let od uzavření této smlouvy oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba v takovém případě bude činit 6 měsíců. Před uplynutím uvedené doby je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu jen v případě, že pronajímatel bude i přes písemné upozornění ze strany nájemce o více jak 30 dnů v prodlení s plněním jeho povinností dle této

smlouvy. V případě, že důvodem výpovědi bude prodlení pronajímatele s provedením stavebních úprav nebo oprav Budovy či Předmětu nájmu, ke kterým je dle této smlouvy povinen či se zajištěním dodávky služeb spojených s nájmem, o více jak 30 dní, bude mít výpověď okamžitou účinnost.

9.5. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a způsobilém k dalšímu užívání (viz čl. 7.7.). O předání bude sepsán předávací protokol.

9.6. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % měsíčního nájemného bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

9.7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

X. Závěrečná ustanovení

10.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem. Strany si zároveň ujednaly, že při vzájemné komunikaci podle této smlouvy a ve věcech týkajících se práv nebo povinností z této smlouvy vyplývajících, budou využívat výhradně písemnou komunikaci. Písemnou komunikací se rozumí zasílání písemných podání prostřednictvím poštovního přepravce na adresy popsané v rubrice této smlouvy případně ve veřejném rejstříku, zasílání datových zpráv prostřednictvím datové schránky a dále e-mailová komunikace na níže popsané adresy:

v případě pronajímatele na adresu: e-podatelna@pribram.eu případně na aktuální elektronickou adresu vedoucího Odboru správy majetku Městského úřadu Příbram tak, jak bude zveřejněna na internetových stránkách města Příbram;

v případě nájemce na adresu: halmosi@ldmgroup.cz případně: dominik.halmosi@gmail.com.

10.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na obchodní korporaci, ve které bude mít 100% majetkovou účast po celou dobu trvání nájmu. V takovém případě však nájemce přebírá vůči pronajímateli ručitelský závazek, respektive poskytuje pronajímateli ručení, za závazky takového nového nájemce, které takovému novému nájemci po dobu trvání nájmu dle této smlouvy vůči pronajímateli vzniknou, tedy, zavazuje se, že pokud nový nájemce své závazky z této smlouvy vůči pronajímateli nesplní, splní je na místě takového nového nájemce původní nájemce sám. Pronajímatel rovněž dává nájemci svolení k tomu, aby přenechával do podnájmu třetím osobám část předmětu nájmu, tvořící prostory hudebního klubu „Peklo“ tak, jak je specifikován v plánu Předmětu nájmu, který je přílohou této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby při užívání takto podnajatých prostor byly dodržovány veškeré závazky vyplývající nájemci z této smlouvy.

10.3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

10.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zvláštních právních předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

10.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

10.6. Obsah a uzavření této smlouvy byly schváleny rozhodnutím Rady města Příbram na jejím zasedání konaném dne 28.08.2024, a to usnesením č. 0820/2024.

Přílohy:

- 1) vymezení Předmětu nájmu s vyznačením prostor restaurace, hotelu, terasy a hudebního klubu „Peklo“
- 2) seznam movitých věcí (jako součást nájmu, resp. vybavení)

30 -08- 2024

V Příbrami dne 30 -08- 2024

V Příbrami dne

.....
Město Příbram

Mgr. Jan Konvalinka, starosta

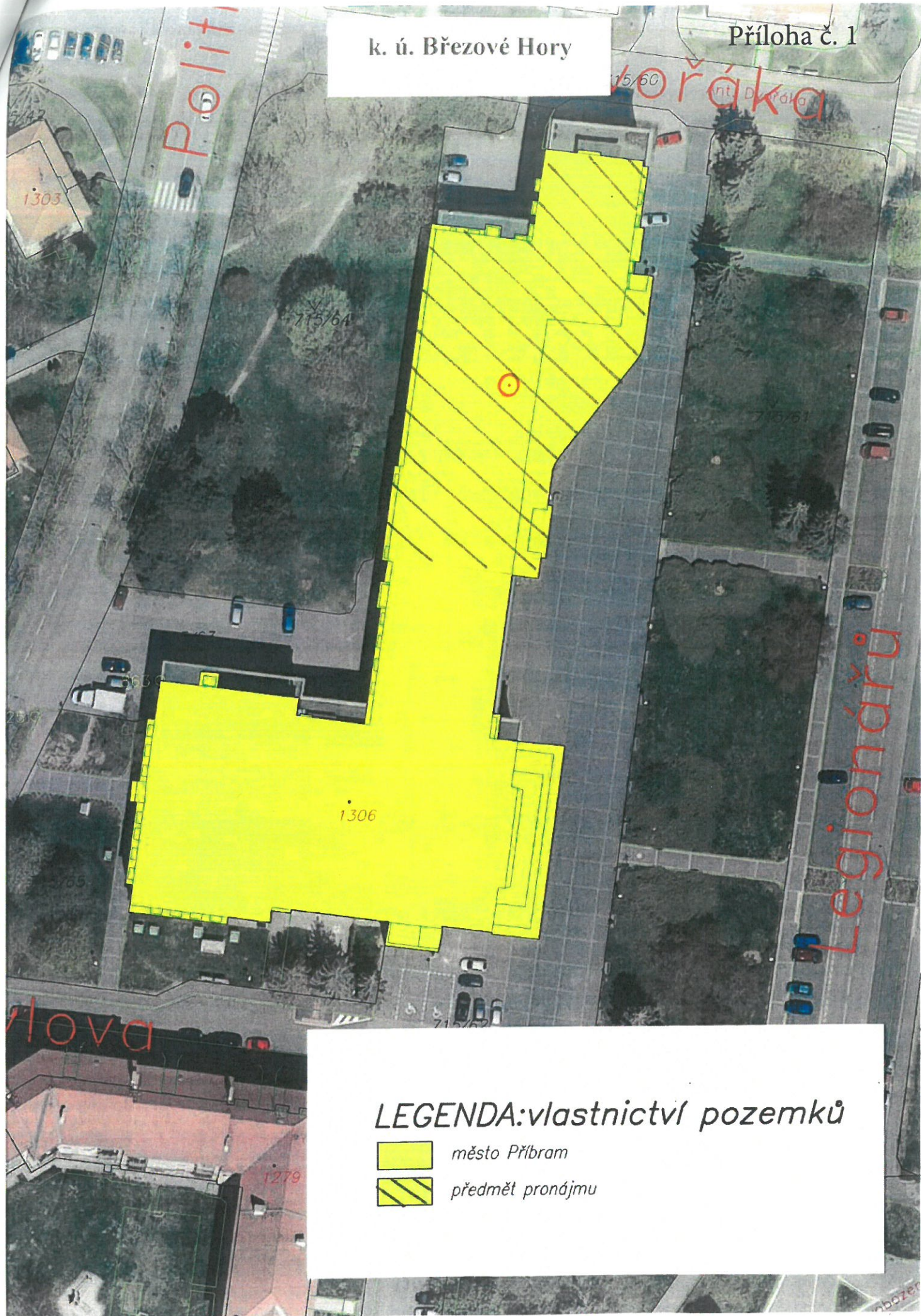
.....
LDM Group Development a.s.

Dominik Halmoši, předseda správní rady

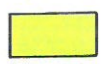


k. ú. Březové Hory

Príloha č. 1



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  předmět pronájmu

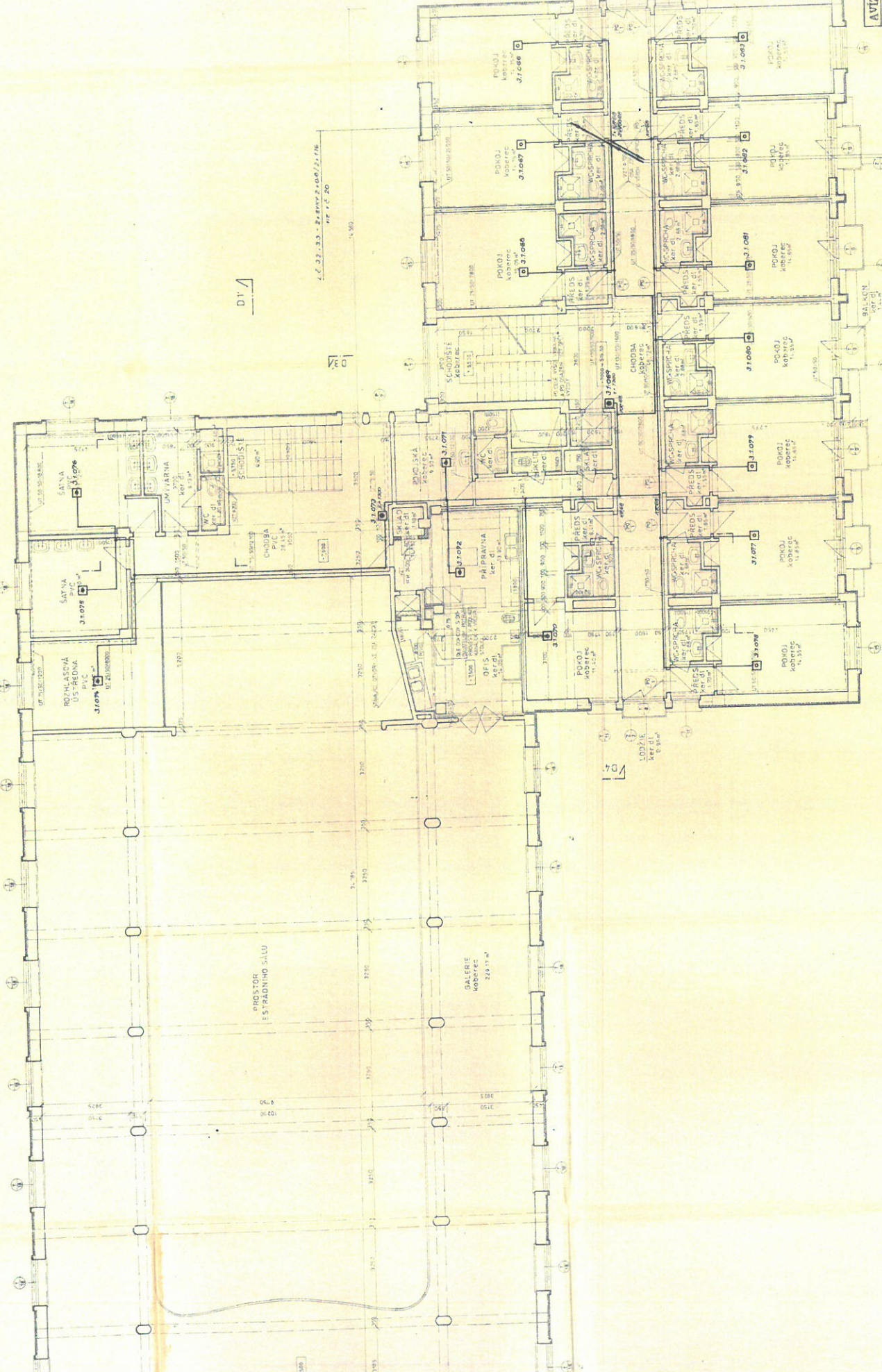
D2

D2

D2

D3

D3



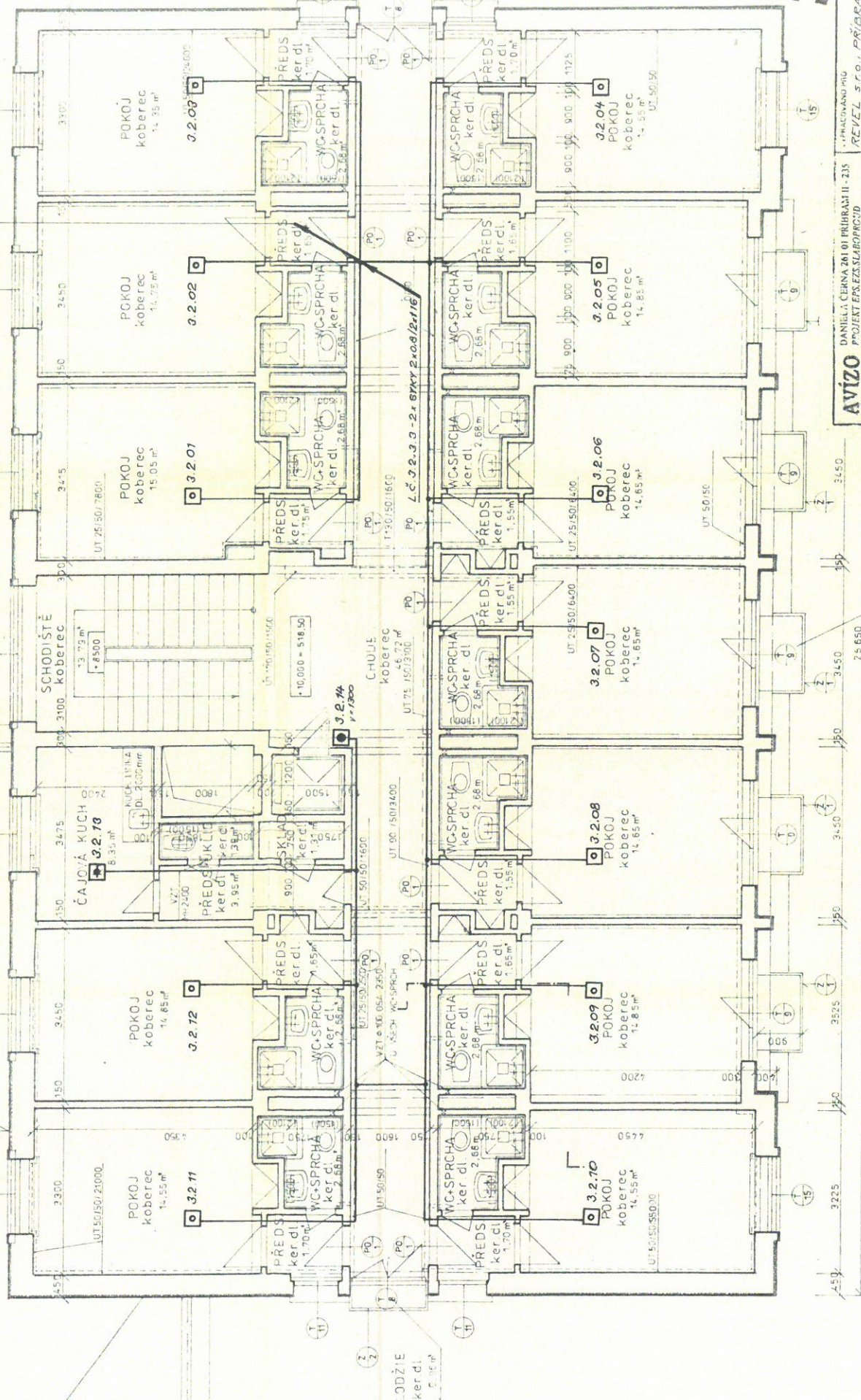
LEGENDA: POKOJ
WC
KUCHA
KORIDOR
SALA
STAN

DT

1:2.33.33 - 2.8m x 2.0m / 2.1m
1:2.33.33 - 2.8m x 2.0m / 2.1m

1:2.33.33 - 2.8m x 2.0m / 2.1m
1:2.33.33 - 2.8m x 2.0m / 2.1m

AVISO: BANSKA OBLAST, 10.11.1988
PROJEKT: REKONSTRUKCE
OBJEKT: KULTURNÍ DOMY V PŘÍBRAMĚ
ETAPA: EPS - 2. ETAPA
PROJEKTANT: A. ČERNÝ
VÝKRES: 1:2.33.33
VÝKRES: 1:2.33.33
VÝKRES: 1:2.33.33

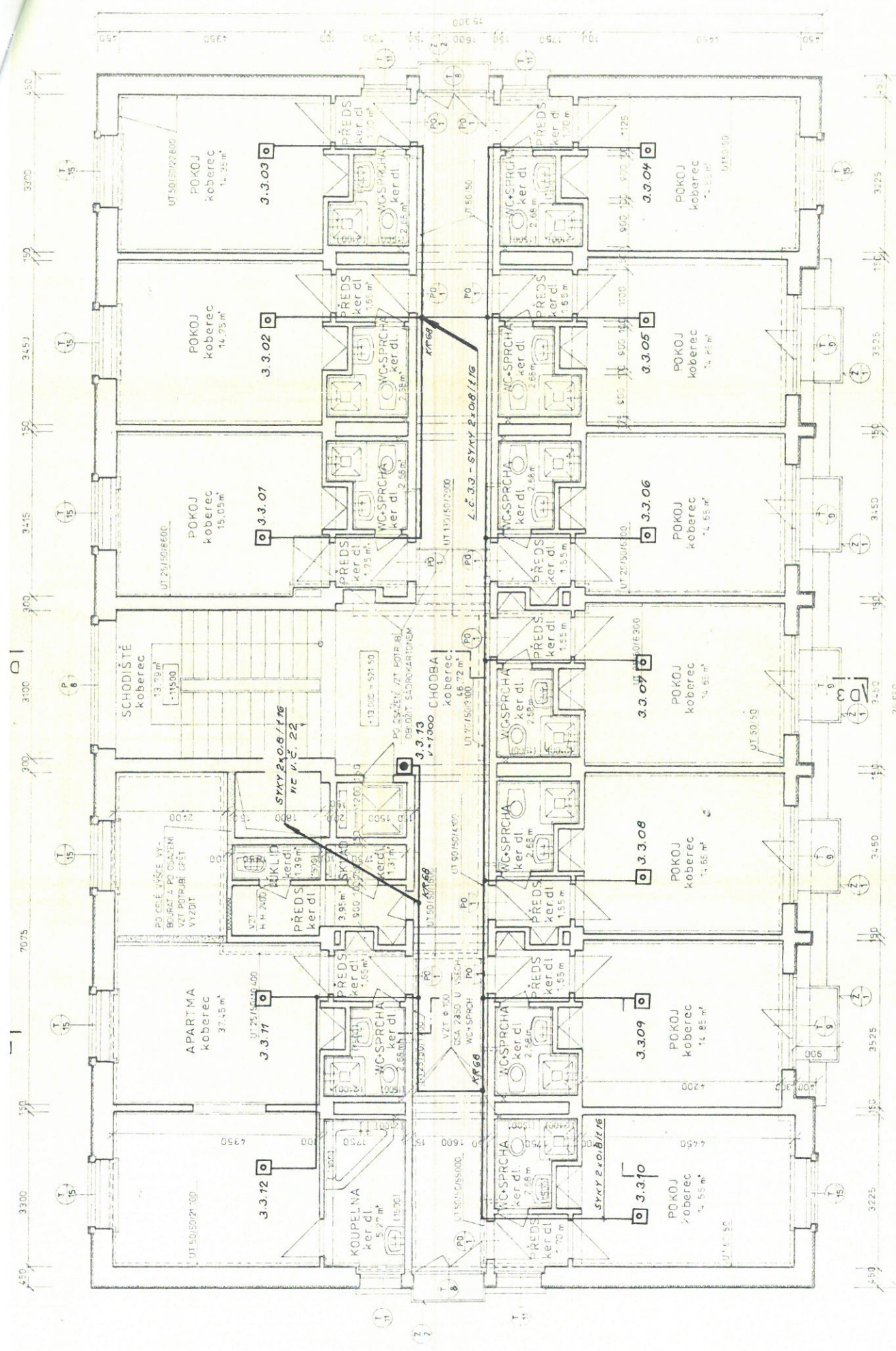


BALKON
ker di.
14-15

ND2

303

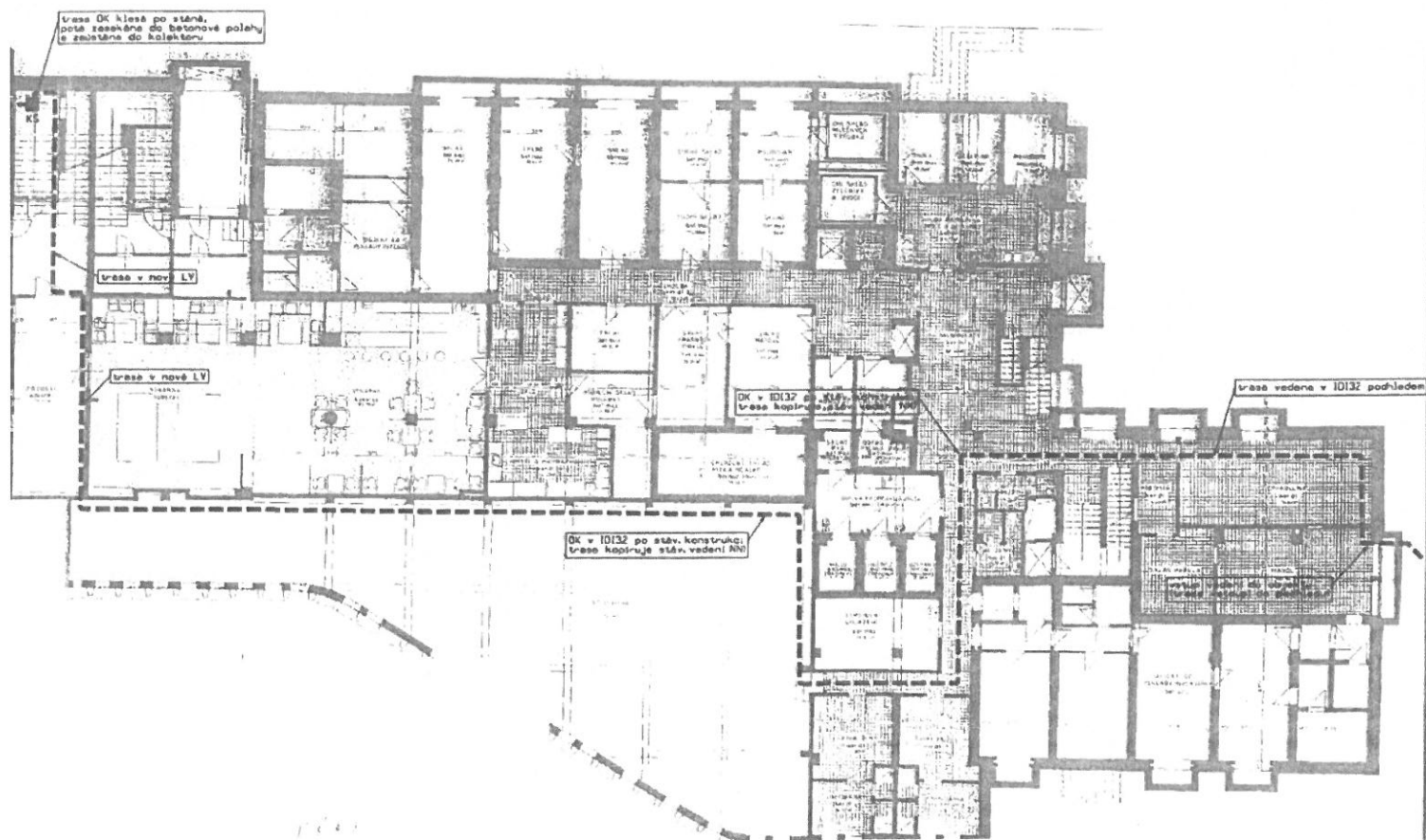
AVÍZO	DANIELA ČERNÁ ZA OUL PŘÍBRAMŮ II - 215	* PRAČINANO PRŮ
STANBA	PROJEKT EPS ZA OUL PŘÍBRAMŮ II	REVEL ST. O. PŘÍBRAMŮ I
ONESH	KULTURNÍHO DOMU V PŘÍBRAMĚ	INVESTOR MĚSTO PŘÍBRAM
EPS - 3. PATRO D		
PROJEKTANT D. ČERNÁ	MĚŘIT. 1 : 50	ARCH. VP-08-95/EPŠ 12/95
VPŠUL	ČURNAL A2 / 6 A4	VPŠUL 0.
ICO	12246557	PS
		20



- LEGENDA HMOT
- STĚNA, LÁZ. ZDIVO
 - VÝKURATEL. ZDIVO
 - NOVÉ VYBĚDLOVANÉ ZDIVO Z PŘÍRŮBKŮK BUDOVNÝCH

AVÍZO		DANIĚLA ČERNÁ 261 01 PŘÍBRAM II - 235	PRACOVNÍ PRG
STAVBA		PROJEKT EPS, EZ, SLABOPROUD	REVEL s.r.o., PŘÍBRAM
OBSAH		REKONSTRUKCE	INVESTOR MĚSTO PŘÍBRAM
		KULTURNÍHO DOMU V PŘÍBRAMÍ	
		EPS - 4. PATRO D	
PROJEKTANT D. ČERNÁ		ÚVĚŘ. 3	ARCH. P-08-95/ERS 12/95
KRESLIL		FORMÁT A2 / 6 A4	VERZE 2

102



Evidenční karta

Druh majetku:	Inventární číslo: 280000002725
Predmet	Cz-Cpa:
Přidělení objektu	
400 - Kulturní dům - 024	
Název předmětu	Obklad stěnový dub rustic.
Druh předmětu	Výrobní číslo 49

Majetek

Způsob nabytí		
Třída majetku	028-85	Datum nabytí 01.11.2006
		V majetku
		Počet kusů 1

Evidenční jednotka	Město Příbram	Pracoviště
Účetní jednotka	Město Příbram	Správce

Pořizovací cena s přeceněním	11 419,20 Kč	Přecenění	0,00 Kč	Datum přecenění
Pořizovací cena	11 419,20 Kč	Dotace	0,00 Kč	

Seznam změn

Typ změny	Datum změna	Přenos ES	Pořiz. cena s přecen.	Pořiz. cena	Přecenění	Dotace
Druh změny	Podíl	Výměra	Datum listiny	Listina		
Popis			Z/ Do objektu			
Změna třídy majetku	08.06.2015	09.06.2015	11 419,20 Kč	11 419,20 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Přeřazení - jiná třída majetku	-/-		08.06.2015	241/2015		
Nabytí	01.11.2006	03.10.2012	11 419,20 Kč	11 419,20 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
___Počáteční nastavení - migrace	1/ 1					
Migrovaný záznam, převod z ORSOFT na ENO-NAV						

