SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Město Semily
se sídlem: Husova 82, 513 01 Semily
IČO: 00276111, DIČ: CZ00276111
č. účtu: 1264783349/0800
zastoupené: paní Bc. Lenou Mlejnkovou, starostkou,

jako pronajímatel na straně jedné
(„**Pronajímatel**“)

a

Jínová Helena
se sídlem: Bavlnářská 107, Podmoklice, 513 01 Semily
IČO: 03158161
Tel.: xxxxxxxx, E-mail: xxxxxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé
(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále též jednotlivě označováni jako „**smluvní strana**“ nebo jen „**strana**“ a společně jako „**smluvní strany**“ nebo jen „**strany**“)

uzavírají tímto níže uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 2201 a násl., zejména pak § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání („**Smlouva**“) v následujícím znění:

1. PREAMBULE

1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku par. č. 113 v kat. úz. a obci Semily („**pozemek**“) a investorem výstavby objektu zázemí parku na Ostrově na pozemku, a to dle projektu Ing. arch. Jiřího Švehlíka, ČKA 08 364, z března 2017 („**Objekt zázemí**“).

1.2 Ke dni uzavření této smlouvy výstavba Objektu zázemí stále probíhá. Předpokládaný termín dokončení Objektu zázemí je dle smlouvy o dílo uzavřené se zhotovitelem stanoven na 31.05.2018.

1.3 Součástí Objektu zázemí jsou stravovací prostory – prostory č. 1.1 a 1.2 (tj. výdej s provozně připojeným zázemím se skladem, šatnou, samostatným WC zaměstnanců s předsíňkou s umyvadlem a úklidovou nikou s výlevkou a prostorem pro uložení čisticích prostředků) a plocha určená k sezení návštěvníků – vymezené v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 a nedílnou součást této Smlouvy. Součástí a příslušenstvím prostor je i movité vybavení, které je uvedeno v Příloze č. 2 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí.

1.4 Pronajímatel zveřejnil dne 12.10.2017 záměr pronajmout stravovací prostory Objektu zázemí s výzvou k podání nabídky. Na základě zveřejněné výzvy podal dne 22.11.2017 Nájemce nabídku na pronájem prostor („**Nabídka**“), která tvoří Přílohu č. 3 a nedílnou součást této Smlouvy. Nájemce má zájem provozovat Objekt zázemí jako bistro *OstroBistro* se sortimentem orientovaným na zdravou stravu a nápoje z čerstvých surovin (často v bio kvalitě) s důrazem na lokální produkty.

1.5 Nabídka Nájemce byla Pronajímatelem vyhodnocena jako nejvhodnější a na základě Nabídky Nájemce se smluvní strany rozhodly uzavřít tuto Smlouvu.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k dočasnému užívání, tj. do nájmu, stravovací prostory Objektu zázemí, tj. prostory č. 1.1 a 1.2 (výdej s provozně připojeným zázemím se skladem, šatnou, samostatným WC zaměstnanců s předsíňkou s umyvadlem a úklidovou nikou s výlevkou a prostorem pro uložení čisticích prostředků) a plochu určenou k sezení návštěvníků, jak jsou vymezeny v Příloze č. 1, vč. součástí a příslušenství vymezeného v Příloze č. 2, („**Předmět nájmu**"), a to za účelem provozu stravovacího zařízení v souladu s provozním a podnikatelským záměrem uvedeným v Příloze č. 3 (Nabídce).

2.2 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neudělí souhlas k zápisu nájmu Předmětu nájmu nebo jeho části na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí.

2.3 Nájemce prohlašuje, že je schopen plnit řádně a včas své závazky z této Smlouvy včetně všech platebních povinností.

3. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

3.1 Užívat Předmět nájmu k jinému účelu než uvedenému v čl. 2 odst. 2.1 Smlouvy je možné jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příslušných orgánů Pronajímatele, přičemž tyto souhlasy musí Nájemce získat předtím, než dojde ke změně užívání spočívající ve změně, rozšíření nebo zúžení účelu užívání Předmětu nájmu.

3.2 Nájemce nemá právo přenechat Předmět nájmu do podnájmu další osobě, umožnit třetí osobě jeho užívání či převést na třetí osobu svá práva nájemce z této Smlouvy.

3.3 **Omezení sortimentu**

3.3.1.1 Nájemce není oprávněn v Předmětu pronájmu prodávat či jinak poskytovat lihoviny dle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího definici a popis lihovin[1] a tabákové výrobky.

3.3.1.2 Nájemce není oprávněn v předmětu pronájmu prodávat či jinak poskytovat točené pivo.

3.3.1.3 Zákaz prodeje či poskytování alkoholických nápojů se nevztahuje na prodej či poskytování v době konání kulturních, sportovních, zábavních a obdobných akcí pořádaných nebo spolupořádaných Pronajímatelem či pořádaných za podpory Pronajímatele.

3.4 **Povinnosti Pronajímatele**

3.4.1 Pronajímatel je povinen po převzetí Předmětu nájmu po celou dobu nájmu zajišťovat vhodné podmínky pro užívání Předmětu nájmu dle článku 2.1 této Smlouvy s přihlédnutím k povinnosti smluvních stran k opravám dle této Smlouvy.

3.4.2 Se souhlasem Pronajímatele může Nájemce na své náklady umístit své logo či jiné označení na Předmět nájmu, a to na místo, v designu a o velikosti, na nichž se s Pronajímatelem dohodne. Pronajímatel může souhlas odmítnout, a to i bez uvedení důvodu.

3.5 **Povinnosti Nájemce**

3.5.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s touto Smlouvou, dodržovat všechny právní předpisy týkající se jeho činnosti a užívání Předmětu nájmu (ochrana veřejného zdraví, ochrana životního prostředí, protipožární ochrana, atd.). Nájemce odpovídá

[1] Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 110/2008 ze dne 15. ledna 2008 o definici, popisu, obchodní úpravě, označování a ochraně zeměpisných označení lihovin a o zrušení nařízení Rady (EHS) č. 1576/89, v platném znění.

za škodu a nemajetkovou újmu vzniklou z odchylného užívání nebo z nedodržení příslušných ustanovení této Smlouvy.

3.5.2 Nájemce je povinen viditelně zveřejnit provozní dobu Předmětu nájmu.

3.5.3 Nájemce je povinen Předmět nájmu provozovat jako nekuřácký.

3.5.4 Nájemce je povinen zajišťovat čistotu a pořádek v okolí 5 m od Předmětu nájmu.

3.5.5 Nájemce učiní veškerá možná opatření a zajistí, aby žádná část Předmětu nájmu nebyla poškozena ani znečištěna a aby byla všechna plynová, elektrická, hydraulická a jiná mechanická zařízení a (případně) vybavení, jež tvoří součást nebo příslušenství Předmětu nájmu, pravidelně udržována a v případě potřeby pak způsobilými autorizovanými pracovníky opravována a vyměňována tak, aby byla neustále udržována plně funkční.

3.5.6 Nájemce je povinen nahradit škodu a nemajetkovou újmu třetím osobám v případě, že vznikne v souvislosti s jeho podnikatelskou nebo jinou činností v Předmětu nájmu.

3.5.7 Nájemce musí uzavřít a udržovat v účinnosti po celou dobu trvání nájmu pojištění svého hmotného majetku nacházejícího se v/na Předmětu nájmu, které bude krýt plnou hodnotu hmotného majetku. Nájemce dále musí uzavřít a udržovat v účinnosti po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti za škodu a nemajetkovou újmu, kterou způsobí on sám nebo jeho obchodní partneři či jeho návštěvníci v Předmětu nájmu Pronajímateli nebo třetím osobám, a to s limitem pojistného plnění ne nižším než výše skutečně zjištěné škody. Nájemce je povinen Pronajímateli předložit a předat kopii uvedených pojistných smluv před předáním a převzetím Předmětu nájmu a dále kdykoli v průběhu nájmu do tří (3) dnů od výzvy Pronajímatele. Nájemce odpovídá za majetkovou i nemajetkovou újmu způsobenou porušením této povinnosti.

3.5.8 Pronajímatel je kdykoli po dobu trvání této Smlouvy oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce dle této Smlouvy, provádění údržby, oprav, zkoušek apod., a to za předpokladu, že Nájemce vyrozumí nejméně tři (3) pracovní dny předem s výjimkou naléhavých případů. Vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu se bude vždy s výjimkou naléhavých případů konat za přítomnosti Nájemce nebo jím zmocněné osoby.

3.5.9 Všechen majetek Nájemce nacházející se v/na Předmětu nájmu může být předmětem zadržovacího práva Pronajímatele k zajištění zaplacení nájemného a dalších plateb podle této Smlouvy. Pronajímatel má právo bránit odstranění majetku Nájemce do té doby, dokud bude účinné jeho zadržovací právo.

3.6 **Opravy a údržba**

3.6.1 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu a provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu v/na Předmětu nájmu bezodkladně, nejpozději však do čtrnácti (14) pracovních dnů po výskytu nebo zjištění závad, a to vždy alespoň ve stejné nebo lepší kvalitě materiálu a provedení, než je obvyklé v Předmětu nájmu. Pro vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se použije obdobně vymezení obsažené v nařízení č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

3.6.2 Opravy, které přesahují běžnou údržbu a drobné opravy, zajišťuje, pokud není v konkrétním případě dohodnuto jinak, Pronajímatel.

3.6.3 V případě události, která bude vyžadovat okamžitý zásah Nájemce nebo Pronajímatele, kterým by snížili případnou škodu na Předmětu nájmu, a Nájemce nebo Pronajímatel nezasáhnou tak rychle, jak lze důvodně očekávat, i když byli písemně o události informováni, má Nájemce nebo Pronajímatel právo převzít povinnosti druhé smluvní strany z tohoto článku Smlouvy a smluvní strana, která zakročí, má právo na náhradu všech důvodných nákladů, které jí při provádění nezbytných opatření vzniknou za předpokladu, že náklady budou doloženy odpovídajícími doklady. Škodu musí smluvní strany zdokumentovat (např. fotografií).

4. DOBA NÁJMU

4.1 Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran.

4.2 Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností ode dne zveřejnění v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., v platném znění. O vydání kolaudačního souhlasu je povinen Pronajímatel Nájemce neprodleně informovat.

4.3 Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v tom případě činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.4 Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět v případě, že

4.4.1 Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených článkem 3.1 a 3.2 této Smlouvy;

4.4.2 Nájemce je v prodlení s úhradou kterékoli finanční částky, ke které je povinen dle této smlouvy, delším než třicet (30) dnů;

4.4.3 Nájemce poruší stanovené omezení sortimentu nabízeného a prodávaného zboží dle čl. 3 odst. 3.3 této Smlouvy;

4.4.4 Nájemce poruší povinnost provozovat Předmět nájmu jako nekuřácký dle odst. 3.5.3 této Smlouvy;

4.4.5 Nájemce provozuje Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu uvedeným v čl. 2 odst. 2.1 této Smlouvy, tj. provozuje stravovací zařízení v rozporu s provozním a podnikatelským záměrem uvedeným v Příloze č. 3;

4.4.6 Nájemce i po předchozím písemném upozornění Pronajímatele nedodržuje povinnost zajišťovat čistotu a pořádek v okolí 5 m od Předmětu nájmu dle čl. 3 odst. 3.5.4 této Smlouvy.

4.5 Výpovědní doba v případě výpovědi dle odst. 4.3 činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.

4.6 Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že proti výpovědi nájmu nelze podat námitky.

5. NÁJEMNÉ A PLACENÍ NÁJEMNÉHO

5.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném takto:

a. Letní sezóna (duben – září): 10.000 Kč / měsíc

b. Zimní sezóna (říjen – březen): 5.000 Kč / měsíc

5.2 Nájemné je splatné ve čtyřech splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví. Nájemné za období od účinnosti nájmu do 30.09.2018 je splatné do 15.08.2018.

5.3 Nájemné musí být placeno beze srážek (zejména bankovních poplatků za převod peněžních prostředků), bez jakéhokoliv započtení a odpočtů. Nájemné se považuje za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.

5.4 Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením nájemného či dalších peněžitých plnění náležejících Pronajímateli dle této Smlouvy (např. dle čl. 6 této Smlouvy), má Pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z příslušné dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení. Úhrada úroku z prodlení se nedotýká práva Pronajímatele vůči Nájemci na úplnou náhradu škody.

5.5 Výše nájemného z této Smlouvy se každý rok zvyšuje tak, aby zvýšení odpovídalo průměrné roční míře inflace za uplynulý rok zveřejňované Českým statistickým úřadem. V případě deflace se výše nájemného nesnižuje. Nájemné musí být upraveno každý rok nejpozději do 15. února, a to na základě průměrné roční míry inflace zveřejněné pro minulý kalendářní rok. Bude-li průměrná roční míra inflace v daném kalendářním roce zveřejněna až poté, co má v souladu s tímto ustanovením dojít k úpravě výše nájemného, má Pronajímatel právo vyúčtovat rozdíl zpětně vždy k příslušnému datu úpravy výše nájemného v příslušném kalendářním roce. První upravené nájemné je splatné v roce 2019.

6. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB A ÚHRADA ZA SLUŽBY

6.1 Dodávky el. energie a pitné vody do Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel. Nájemce je povinen hradit náklady na el. energii a vodné/stočné dle skutečné spotřeby zjištěné poměrovými měřidly.

6.2 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli náklady na služby zálohově – čtvrtletně ve výši 3.500 Kč za el. energii, 1.000 Kč za vodné/stočné vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví. Úhradu nákladů za služby za období od účinnosti nájmu do 30.09.2018 je povinen provést Nájemce do 15.08.2018.

6.3 Pronajímatel je oprávněn upravit (zvýšit/snížit) zálohy na úhrady za služby dle odst. 6.2 a to poměrně dle skutečné spotřeby Nájemce v uplynulém zúčtovacím období. Úpravu záloh je povinen Pronajímatel oznámit Nájemci písemně.

6.4 Pronajímatel je povinen písemně vyúčtovat náklady na služby uvedené v odst. 6.2 za předchozí kalendářní rok nejpozději do 31. ledna. V případě přeplatku na úhradě za služby je povinen Pronajímatel uhradit tento přeplatek Nájemci do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví. V případně nedoplatku na úhradě za služby je povinen Nájemce uhradit tento nedoplatek Pronajímateli do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví.

6.5 Nájemce je oprávněn užívat sociální zařízení, které je součástí Objektu zázemí, ale není Předmětem nájmu. Za užívání sociálního zařízení dle věty předchozí je povinen hradit Nájemce Pronajímateli paušální platbu 100 Kč/měsíc. Paušální platba je splatná ve čtyřech splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví. Platba za období od účinnosti nájmu do 30.09.2018 je splatná do 15.08.2018.

7. SMLUVNÍ POKUTY

7.1 V případě, že Nájemce poruší stanovené omezení sortimentu nabízeného a poskytovaného zboží dle čl. 3 odst. 3.3 této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená.

7.2 V případě, že Nájemce poruší povinnost provozovat Předmět nájmu jako nekuřácký dle odst. 3.5.3 této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená.

7.3 V případě, že Nájemce poruší povinnost provozovat Předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. 2 odst. 2.1 této Smlouvy, tj. provozuje stravovací zařízení v rozporu s provozním a podnikatelským záměrem uvedeným v Příloze č. 3, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně potvrzují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřená, a to zejména

s ohledem na skutečnost, že jedním ze dvou hodnotících kritérií, pro něž Pronajímatel s Nájemcem uzavírá tuto Smlouvu, je provozní a podnikatelský záměr Nájemce.

7.4 Úhrada smluvních pokut se nedotýká práva Pronajímatele vůči Nájemci na úplnou náhradu škody.

8. PŘEDÁNÍ, PŘEVZETÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1 Smluvní strany sepíší o předání a převzetí a rovněž vrácení Předmětu nájmu protokol, jehož vzor tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1 Tato Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření zveřejní Pronajímatel. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství, a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

9.2 Jakékoliv změny či doplňky této Smlouvy je možno činit výhradně ve formě písemného vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

9.3 Právní vztahy touto Smlouvou výslovně neřešené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky.

9.4 Nájemce může postoupit svá práva a převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo postoupit tuto Smlouvu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může postoupit svá práva a převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo postoupit tuto Smlouvu i bez souhlasu Nájemce.

9.5 Je-li Nájemce dle této Smlouvy nebo v souvislosti s porušením smluvních povinností z ní vyplývajících povinen k náhradě škody Pronajímateli, je povinen nahradit Pronajímateli škodu v penězích.

9.6 V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neplatnými nebo nevymahatelnými, a současně budou oddělitelná od ostatních ustanovení této Smlouvy, nezpůsobí tato ustanovení neplatnost či nevymahatelnost celé Smlouvy. V takovém případě nahradí smluvní strany takové neplatné a nevymahatelné ustanovení ustanovením novým, které se svým obsahem a účelem bude nejvíce blížit obsahu a účelu neplatného a/nebo nevymahatelného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu po požádání kterékoli ze smluvních stran.

9.6. Tato Smlouva je připravena ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Nájemce obdrží jedno (1) a Pronajímatel dvě (2) vyhotovení Smlouvy.

9.7. Níže vyjmenované přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy a musí být vykládány společně s touto Smlouvou:

9.7.1. Příloha č. 1 Vymezení Předmětu nájmu - prostor

9.7.2. Příloha č. 2 Vymezení součástí a příslušenství Předmětu nájmu

9.7.3. Příloha č. 3 Nabídka

9.7.4. Příloha č. 4 Vzor Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu

9.8 Po přečtení a výkladu smluvní strany tuto Smlouvu podepisují jako smlouvu plně odpovídajícím jejich smluvní vůli.

9.9 Tato Smlouva byla schválena dne 19.03.2018 Radou města Semily, usnesení č. 180319/RM/120 písm. A/, a dne 18.06.2018, usnesení č. 180618/RM/371.

V Semilech dne 20.06.2018

Pronajímatel

_____

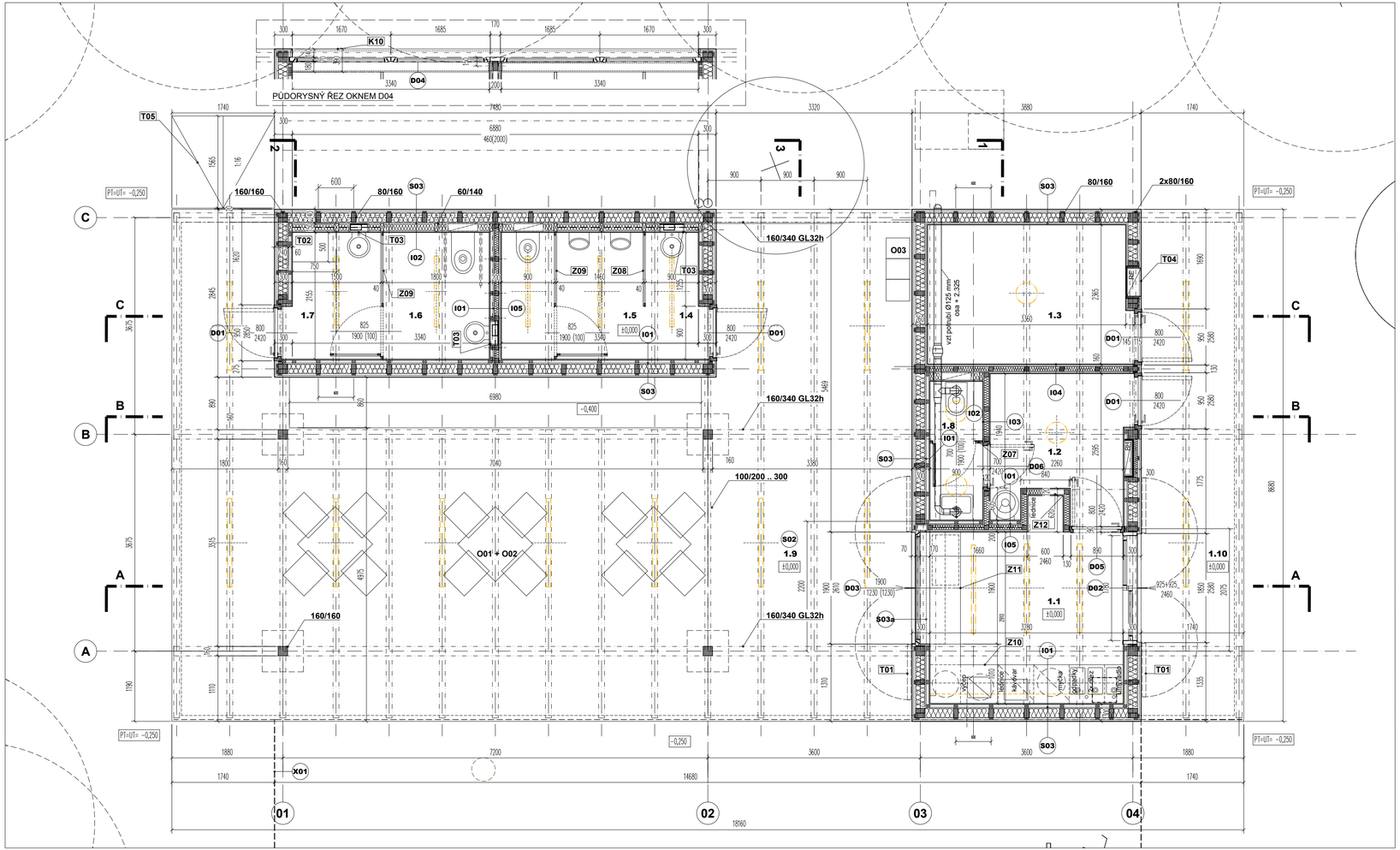
Bc. Lena Mlejnková,
starostka

V Semilech dne 20.06.2018

Nájemce

_____

Helena Jínová



TABULKA PLOCH

č.m.	účel	plocha [m2]	podlaha	stěny	strop
1.1	občerstvení s výdejem	10,5	beton / S01	překližka	podhled / S05
1.2	zázemí prodejny s úklidovou nikou	5,4	beton / S01	malba	podhled / S05
1.3	multifunkční sklad	7,9	beton / S01	OSB desky	podhled / S05
1.4	umývárna muži	2,1	beton / S01	překližka	podhled / S05
1.5	wc muži	5,0	beton / S01	překližka	podhled / S05
1.6	wc ženy/invalida	3,8	beton / S01	překližka	podhled / S05
1.7	umývárna ženy	3,3	beton / S01	překližka	podhled / S05
1.8	wc zaměstnanců	2,2	beton / S01	překližka	podhled / S05
celkem podlahová plocha		**40,2**			
1.9	terasa	79,0	prkna / S02	-	-
1.10	závětří	14,5	prkna / S02	-	-
celkem plocha paluby		**93,5**			

zastavěná plocha wc	20,8
zastavěná plocha bistro	33,1
celkem zastavěná plocha	**155,5**

LEGENDA MATERIÁLŮ

- železobeton
- beton prostý
- ztracene bedneni prolevane
- mlat
- štěrkodrť
- zem původní
- zem nasypaná
- hydroizolace
- dřevo řez
- tepelná izolace kamenná vlna
- tepelná izolace EPS 150 S

LEGENDA VÝROBKŮ A SKLADEB

- S I skladby konstrukcí
- T truhlářské výrobky
- K klempířské výrobky
- Z zámečnické
- D výplně otvorů
- O venkovní vybavení

POZNÁMKA:

- tato dokumentace nenahrazuje dílenskou a dodavatelksou dokumentaci, dílenská a dodavatelská dokumentace musí být před započetím konkrétních prací odsouhlasena investorem a architektem
- všechny použité materiály a musí odpovídat normám čsn, en, technologickým, bezpečnostním, hygienickým a požárním předpisům
- během stavby musí být dodržovány všechny pracovní, technologické a technické postupy a doporučení výrobců jednotlivých systémů dle čsn a souvisejících předpisů
- při provádění prací nutno dodržovat bezpečnost a ochranu zdraví
- veškeré práce musí probíhat v koordinaci s jednotlivými částmi projektu a jednotlivými profesemi
- rozměry nutno ověřit na stavbě
- vzorky a výrobky budou předloženy ke schválení investorem a architektem
- nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva

*** všechny sítě budou před započetím prací vytyčeny v terénu**
*** při provádění zemních a výkopových prací budou dodrženy ČSN 83 9061, ČSN 73 6005**
*** výškový systém Bpv, souřadný systém S-JTSK**
± 0,000 = 318,25 Bpv - podlaha 1.np

± 0,000 = 318,25 Bpv - podlaha 1.np

ČÁST: D1.1 ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch. Jiří Švehlík, ČKA 08 364
VYPRACOVAL:	Ing.arch. Jiří Švehlík
ZADAVATEL:	Město Semily, Husova 82, 513 01 Semily, IČ 00276111
AKCE :	**OBJEKT ZÁZEMÍ PARKU NA OSTROVĚ**
	na poz. p.č. 113, 114/1, 114/2, 114/3 , k.ú. Semily [747246]
OBSAH :	**PŮDORYS 1.NP**

L8.arch
Vyšehradská 45
128 00 Praha 2
tel. 774 672 353
architekti@L8.cz

REVIZE	-
č.paré	
DATUM	03 / 2017
STUPEŇ	**DPS**
	doukmentace pro provádění stavby
FORMÁT	4xA4
MĚŘÍTKO	1:50
ČÍSLO PŘÍLOHY	**03**

Příloha č. 2

Součásti a příslušenství

Název	**Specifikace**	**Pořizovací cena vč. DPH**
Myčka nádobí	Siemens SN258I01TE (prodloužená záruka 3 roky)	15.299 Kč
Stoly se židlemi (3+12)	**3 ks - stůl** 71 x 71 cm – Fermob – barevná řada: Réglisse – černá 42 MT, 024442 **12 ks - židle metal** – Fermob – barevná řada: Réglisse – černá 42 MT, 010142	3 x 4.690 Kč = 14.070 Kč 12 x 1.780 Kč = 21.360 Kč
Stoly s lavicemi (3 ks)	**3 ks - stůl venkovní dřevěný masivní** (ocelová konstrukce s prkny - sestava stolu š. 0,75 m, dl. 2,2 m, v. 0,72 m a dvou lavic š. 0,4 m, dl. 2,2 m)	3*5.824,80 = 17.474,40 Kč
Šatní skříně 2ks	2 ks - plechová skříň s policí šedá	2x 6.050 = 12.100 Kč
Koš na TKO	**sada kartonových boxů**	0 Kč
Pracovní plochy z nerezové oceli	**1 ks - stůl** 3,28*0,66 m vč. **4 ks vevařených dřezů** **1 ks - bar** s deskou pro podávání občerstvení 2,25*0,3 m **3 ks - nerezová police**	100.048 Kč

OSTRO
BISTRO

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

Název: OstroBistro

Provozovatel: Helena Jínová
Sídlo: Bavlnářská 107, Semily
Tel: [redacted]
Email: [redacted]

OBSAH

Shrnutí

Popis podniku

Popis sortimentu

Konkurence

Marketing

Finanční plán

Rizika projektu

Praxe v oboru

Nabízená výše nájemného

Shrnutí

Podnikatelský plán se zaměřuje na pronájem zázemí na Ostrově v Semilech a vytvoření bistra s názvem OstroBistro. Bistro bude provozováno Helenou Jínovou. Záměrem je příprava pokrmů, nápojů a servírování výrobků zákazníkovi. Provozovatel zajistí podmínky (které stanovuje KHS LK) vhodné k vytváření, vaření pokrmů.
Bistro by mělo být otevřeno v květnu 2018. Co nejdříve po dokončení stavby.

OstroBistro bude svým sortimentem orientováno na zdravou stravu a nápoje z čerstvých surovin, často v bio kvalitě, s důrazem na lokální produkty.

V nabídce bistra naleznou zákazníci domácí pečivo namazané čerstvě vyráběnými pomazánkami, sezónní saláty, polévky a dezerty. Kvalitní kávu, mošty, freshe. Cílem podnikatele je vytvořit kvalitní a zdravou nabídku pokrmů a nápojů, v co největší míře vyrobené z lokálních surovin.

Popis podniku

Podstatou podnikatelského plánu OstroBistra je vyplnit prázdné místo na trhu prostřednictvím nabídky kvalitních, zdravých pokrmů a nápojů z čerstvých surovin, které se budou orientovat na současné požadavky zákazníků.
Prostory parku Ostrov jsou plné dětí s rodiči, starších občanů na procházce či mladých na schůzce. OstroBistro jim nabídne zdravou a čerstvou variantu občerstvení. Nedílnou součástí provozu bude i snaha o co nejmenší produkování odpadu a s ním spojené využívání ekologických triků, se kterými budou zákazníci seznámeni.

Rozhodující osobou tohoto podnikatelského plánu je Helena Jínová, za podpory [redacted]
Obě dvě se již několik let věnují vaření a své gastronomické znalosti a dovednosti aktivně rozšiřují. Obě dvě se budou podílet na chodu bistra ať už z ekonomického, marketingového a provozního hlediska, tak i na výrobě jednotlivých pokrmů a následně jejich prodeje.
Pro chod bistra bude nutné zaměstnat brigádníky, kteří budou mít na starost obsluhu zákazníků, přípravu jednotlivých pokrmů a nápojů, inkasování za prodej výrobků, úklid pracovního prostředí.

OstroBistro bude otevřeno sedm dní v týdnu. Přes víkend bude mít bistro omezenou nabídku – nebude obsahovat čerstvé pečivo, či polévky a saláty. Otevírací hodiny, stejně tak i sortiment bude možné přizpůsobovat poptávce zákazníků.

Popis sortimentu

V nabídce bistra naleznou zákazníci čerstvě připravované domácí pečivo. K tomu budou vyráběny sezonní pomazánky, například pomazánku z řepy, celeru, mrkve, česneku, dýně aj. Obložené pečivo bude doplněno čerstvou zeleninou a bylinkami.
Důležitou položkou tohoto bistra budou sezónní zeleninové a ovocné saláty. Denně bude nabídka obsahovat jednu domácí polévku. Podstatnou součástí nabídky budou domácí dezerty pečené převážně z kvalitních a zdravých surovin, s důrazem na výživovou hodnotu. Dezerty se též budou obměňovat podle sezóny a požadavků zákazníků. Jedná se o širokou nabídku ovocných koláčů, štrúdlů, bábovek, čokoládových, mrkvových, tvarohových dortů, domácích sušenek aj.
Nabídku doplní slané francouzské koláče quiche různých druhů, například špenátový, cibulový, cuketový, pórkový se žampióny aj.
Součástí nabízených produktů budou nápoje vyráběné z čerstvých surovin, mezi něž můžeme zařadit, originální domácí limonády (zázvorová, jablečná, levandulová, citrusová, rybízová, bezová, bazalková), mléčné nebo čistě z ovoce připravované smoothies, zeleninové, ovocné nebo kombinované fresh šťávy, mošty, bio fair trade čaje a čaje z čerstvé máty, zázvoru, meduňky.
V nabídce bude i horká čokoláda či teplé svařené džusy a mošty. Svou důležitou roli bude hrát nabídka čerstvě pražené kávy. Zákazník si nejprve vybere druh kávy a následně na to bude káva namleta, aby byla zachována chuť a aroma. Součástí sortimentu bude i nabídka různých lahvových piv z malých pivovarů a možnost zakoupení vína.

Konkurence

V Semilech se v tomto směru najde konkurence týkající se pouze nápojů. Podobné potravinové menu žádný jiný podnik nenabízí.

Marketing

Do bistra povede zákazníky nejen zajímavá nabídka pokrmů a nápojů, chuť zdravě se osvěžit po procházce či po hrách s dětmi, ale i příjemný a profesionální přístup personálu. Pro informovanost zákazníků o otevření nového bistra budou vytištěny letáky s nabídkou pokrmů a nápojů, které budou rozmístěny ve školách, kancelářích, ve školkách, čekárnách apod. Nedílnou součástí budou facebookové stránky, kde bude pravidelná nabídka pokrmů aktualizována. Marketingová podpora bude probíhat i skrz obchod Lokálka na pěší.

Finanční plán

Finanční náklady spojené s počáteční investicí budou obsahovat základní položky:

vybavení včetně kuchyňských spotřebičů cca 100.000

EET pokladna 10.000

Marketing – cedule, letáky 5.000

Celkem 115.000,-

Pravidelné provozní náklady:

Nájem a energie včetně internetu 16.000

Nákup sortimentu a potravin 50.000

Výplaty 50.000

Celkem 116.000

Rizika projektu

Potenciálním rizikem tohoto podnikatelského plánu by mohla být neschopnost splácet své závazky, nevhodně zvolená marketingová strategie, špatný výběr dodavatelů a logistika, právní a legislativní změny ze strany státu, nezájem zákazníků o zdravou stravu apod.

Praxe v oboru

Helena Jínová provozuje obchod se zdravými potravinami, zaměřený na lokální produkty, pod názvem Lokálka na pěší. J[redacted]absolvovala baristický kurz.
Obě dvě mají zkušenosti na základě částečných úvazků v podnicích kavárenského a pohostinského typu. Pozici zástupce bude obsazeno [redacted], která má potřebné vzdělání v oboru.

Nabízená výše nájemného

Nabízená výše nájemného se rozděluje na zimní a letní sezonu. V letní sezoně (duben-září) je návrh 10.000,-. V sezoně zimní (říjen-březen) je návrh 5.000,-

Příloha č. 4

Vzor protokolu o předání a převzetí

Datum pořízení protokolu: .....…….

Místo pořízení protokolu: …….

Přítomni: Město Semily, Husova 82, 513 01 Semily, IČO 00276111
……, odbor rozvoje a správy majetku

jako Předávající

Helena Jínová, Bavlnářská 107, Podmoklice, 513 01 Semily, IČO 03158161

jako Přebírající

Na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi smluvními stranami dne ……. („Smlouva“)

Předávající předává a Přebírající přebírá podpisem tohoto protokolu Předmět nájmu stanovený v bodu 2.1. Smlouvy. Přítomní konstatují, že Pronajímatel splnil své povinnosti související s Předmětem nájmu.

Přebírajícímu bylo předáno následující:…….
……
……

Stav vodoměru: ……..

Stav elektroměru: ……

Zjištění Přebírajícího:
……..……...
……

Nájemce není oprávněn si uplatňovat jakékoli nároky související s údajně provedenou/ými prací/emi nebo opravou/ami, které nejsou uvedeny v tomto protokolu.

.....……..... .....……....
Předávající Přebírající