

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## Smluvní strany:

### PLZEŇKA, spol. s r.o.

Sídlem: Beroun 2, Plzeňská 83, PSČ 266 01

IČ: 25062310, DIČ: CZ25062310

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 46374

Zastoupená Mgr. Ivanem Kúsem, jednatelem

Bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen „pronajímatel“

a

### ASTACUS s.r.o.

Sídlem: Praha 1- Staré Město, Kaprova 42/14, PSČ 110 00

IČ: 29030528, DIČ: CZ29030528

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 161299

Zastoupená: Michalem Pechanem, jednatelem

Bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

nájemce a pronajímatel dále společně označeni též jako „smluvní strany“ nebo „účastníci smlouvy“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich, uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání (dále jen „smlouva“ nebo „nájemní smlouva“) tohoto znění:

## I.

### Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků st. 514/1 a parc. č. 1176/86, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. Beroun; část obce Beroun-Město, na listu vlastnictví č. 4311. Součástí pozemku st. 514/1 je i budova čp. 83 na tomto pozemku postavená (dále jen „budova“ nebo „společenský dům Plzeňka“).
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory, které se nacházejí v přízemí a suterénu budovy, a to:
  - **v pravém křídle přízemí budovy (dále „prostory v pravém křídle budovy“)**
    - hlavní místnost č. 1.28 o výměře 100,13 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.24 (přílehlá místnost k hlavní místnosti) o výměře 26,34 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.18 o výměře 13 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.27 o výměře 7,76 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.22 WC pro zákazníky - ženy o výměře 5,5 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.23 WC pro zákazníky - muži o výměře 10,8 m<sup>2</sup>
  - **v levém křídle přízemí budovy (dále „prostory v levém křídle budovy“)**
    - hlavní místnost č. 1.29 o výměře 91,48 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.30 vedlejší přípravná o výměře 8,31 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.31 WC pro zákazníky - muži o výměře 4,25 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.32 WC pro zákazníky - ženy o výměře 1,68 m<sup>2</sup>
    - místnost č. 1.33 chodba o výměře 7,81 m<sup>2</sup>

- v pravé části suterénu budovy (dále „prostory v suterénu budovy“)
  - chodba o výměře 22,59 m<sup>2</sup>
  - šatna o výměře 5,35 m<sup>2</sup>
  - WC o výměře 1,98 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 31,57 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 21,58 m<sup>2</sup>

dále společně též „prostory“ nebo „pronajaté prostory“ nebo „předmět nájmu“.

Celková výměra pronajatých prostor činí 360,13 m<sup>2</sup>.

- 1.3. Zároveň s pronajatými prostory je nájemce oprávněn užívat společně s pronajímatelem a dalšími osobami i společné prostory v přízemí budovy – zádveří č. 1.01, chodbu č. 1.02, vestibul č. 1.03, chodbu č. 1.20 a č. 1.21. (dále jen „společné prostory“) v rozsahu obvyklém a přiměřeném a také vjezd na pozemku parcelní č. 1176/86 a dvůr na pozemku st. 514/1 v k.ú. Beroun za účelem zásobování pronajatých prostor, umístění kontejneru nebo jiných nádob na odpad a parkování v rozsahu maximálně dvou parkovacích míst.
- 1.4. Pronajaté prostory a společné prostory jsou vyznačeny v připojených plánech, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Případné rozdíly ve výměře nejsou důvodem ke změně výše nájemného či neplatnosti této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že takto specifikovaný předmět nájmu je dostatečně určitý.
- 1.5. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování služeb spojených s nájmem, a to v rozsahu vyplývajícím z této smlouvy.
- 1.6. Nájemce prostory přijímá do svého užívání a zavazuje se užívat je sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za jejich užívání se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby dle této smlouvy a plnit povinnosti vyplývající mu z této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

- 2.1. Nájemce se zavazuje užívat prostory přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a pouze a výlučně za účelem, za kterým byly nájemci pronajaty-zajištění gastronomického provozu – provozování kavárny a cukrárny, pokud se s pronajímatelem prokazatelně nedohodne jinak. Nájemce prostory nesmí v žádném případě využívat k provozu hazardních her, sexuálních, erotických a jiných podobných služeb, k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí. Pokud nájemce poruší tento zákaz, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinnosti nájemce podle této smlouvy, které může být důvodem výpovědi smlouvy pronajímatelem před uplynutím ujednané doby nájmu.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat jednotlivé prostory ke smluvenému účelu, a to:
  - prostory v pravém křídle budovy pro účely kavárny,
  - prostory v levém křídle budovy pro účely cukrárny,
  - prostory v pravé části suterénu budovy jako zázemí pro zaměstnance a skladovací prostory.
- 2.3. Nájemce je povinen zahájit provozování kavárny a cukrárny podle bodu 2.2. od 1.9.2015.
- 2.4. Změnu užívání prostor, případně rozšíření činnosti nad rámec činností uvedených v odst. 2.1 tohoto článku je nájemce oprávněn provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být učiněna také písemnou formou. Pronajímatel se zavazuje k žádosti vyjádřit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude žádost doručena.

- 2.5. Prostory pronajímatel poskytuje nájemci do užívání nezařízené. Vybavení prostor vhodným vybavením a zařízením nezbytným pro využití ke sjednanému účelu, které bude odpovídat vizualizaci předložené do Veřejné soutěže „Pronájem prostoru sloužícího podnikání ve společenském domě PLZEŇKA“ THEATRO RESTAURANT & CAFE, je nájemce povinen zajistit na své náklady a to nejdéle do 31.8.2015. Toto vybavení a zařízení musí splňovat požadavky pro jejich provoz stanovené obecně závaznými předpisy a normami.
- 2.6. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorech zřídit provozovny ve smyslu § 17 živnostenského zákona a označit je zákonem stanoveným způsobem.
- 2.7. Nájemce je oprávněn budovu opatřit v místě určeném pronajímatelem logem THEATRO RESTAURANT & CAFE. Instalaci event. změnu loga je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a při dodržení příslušných právních předpisů. Žádost o udělení souhlasu musí být učiněna písemně. Pronajímatel se zavazuje k žádosti vyjádřit a určit nájemci místo umístění do 15 dnů ode dne, kdy mu bude žádost doručena.
- 2.8. Nájemce není oprávněn určit prostory a adresu umístění prostor jako své sídlo a navrhnout zápis svého sídla na adrese prostor do veřejného rejstříku (např. obchodního rejstříku). Pokud nájemce poruší tuto povinnost a neodstraní-li závadný stav ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k jeho odstranění vyzve, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinnosti nájemce podle této smlouvy, které může být důvodem výpovědi smlouvy pronajímatelem před uplynutím ujednané doby nájmu.

### III. Úpravy prostor

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce svým nákladem provede úpravy předmětu nájmu v rozsahu specifikovaném v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje provést tyto úpravy nejdéle do 31. 8. 2015, a to v maximální výši nákladů 1 200 000,-Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých) + platná sazba DPH. Nájemce vystaví po skončení úprav, tj. do 31. 8. 2015 daňový doklad, v hodnotě provedených úprav + DPH s přenesenou daňovou povinností na pronajímatele, jehož nedílnou součástí budou dílčí faktury za provedené úpravy.
- 3.2. Smluvní strany konstatují, že úpravy podle bodu 3.1. nemají charakter změny dokončené stavby, nevyžadují proto stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. V případě, že by v souvislosti s těmito úpravami vznikla potřeba jakýchkoli dalších úprav, nájemce je může provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být učiněna písemně. Pronajímatel se zavazuje k žádosti vyjádřit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude žádost doručena.
- 3.3. Nájemce se zavazuje provádět úpravy pouze odborně způsobilými osobami, důsledně podle specifikace uvedené v příloze č. 2 této smlouvy a počínat si tak, aby jejich provedením nevznikla škoda na majetku pronajímatele ani třetích osob. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě jeho předchozí výzvy kontrolu provádění úprav. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.
- 3.4. Nájemce se zavazuje, že při provádění úprav bude k uskladnění materiálu a nářadí využívat pouze prostory, které jsou předmětem nájmu, a nebude je ukládat ve společných prostorech budovy. Dále na svoje náklady zajistí zvláštní kontejner na ukládání odpadu a případné stavební sutě, které vzniknou při provádění úprav, a jejich následnou likvidaci v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.5. Pokud nájemce úpravami způsobí závady nebo poškození v budově, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn odstranit na náklady nájemce závadný stav. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k jejich úhradě vyzve.
- 3.6. Kontaktními osobami smluvních stran ve věcech provádění úprav jsou:  
za pronajímatele: **Jiří Veselý, tel. 602361757, e-mail vesely@mkcheron.cz**  
za nájemce: **Jana Bendová, tel. 73589226, e-mail jana.bendova@theatro.cz**

3.7 Stav předmětu nájmu před započítáním i po ukončení úprav bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

3.8 Pronajímatel se na úhradě nákladů na úpravy uvedené v odst. 3.1. tohoto článku nebude podílet.

#### IV.

#### Výše a splatnost nájemného a způsob jeho placení

- 4.1. Nájemné bylo stanoveno ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za jeden kalendářní měsíc, a to i započatý. K nájemnému je pronajímatel oprávněn účtovat zákonem stanovené DPH.
- 4.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude platit od 1.9.2015 nájemné ve výši 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně + platnou sazbu DPH dle odst. 4.5. tohoto článku a částka 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně + platná sazba DPH se bude započítávat, oproti vystavenému dokladu nájemcem dle čl. III. odst. 3.1. této smlouvy, po dobu než dojde k úhradě dlouhodobého závazku pronajímatele v hodnotě dokončeného a předaného technického zhodnocení předmětu nájmu provedeného /dokončených a předaných úprav/ nájemcem. Dlouhodobý závazek vznikl dle čl. III. odst. 3.1. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tak dojde k započtení pohledávek pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávky nájemce z důvodu splátek nákladů na jím provedené úpravy na předmětu nájmu a tím budou jejich vzájemné pohledávky zcela vyrovnány.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud smluvní vztah skončí před uplynutím doby sjednané v čl. VI. odst. 6.1. z důvodů uvedených v čl. X. odst. 10.3., kdy nebudou zcela splaceny pohledávky nájemce za pronajímatelem z titulu jím provedených úprav na předmětu nájmu, nájemci v dané souvislosti nenáleží za toto zhodnocení/ tyto úpravy/ze strany pronajímatele jakákoliv náhrada.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud smluvní vztah skončí před uplynutím doby sjednané v čl. VI. odst. 1 z důvodů uvedených v čl. X. odst. 10.2., kdy nebudou zcela splaceny pohledávky nájemce za pronajímatelem z titulu jím provedených úprav na předmětu nájmu, bude vypořádání upraveno vzájemnou dohodou stran při ukončení nájmu. Nájemci bude maximálně uhrazena částka odpovídající výši pohledávky nájemce za pronajímatelem z titulu jím provedených úprav na předmětu nájmu.
- 4.5. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši + DPH měsíčně předem, vždy do každého 25. dne předcházejícího měsíce převodem na účet pronajímatele č. účtu: XXXXXXXXXXXX Kč zaplacení nájemného bude pronajímatel vystavovat pro nájemce daňové doklady – faktury. Faktura bude vystavena do 10. dne předcházejícího měsíce.
- 4.6. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky nebo zálohy na služby poskytované s nájmem (dále jen „úhrada za služby“).
- 4.7. První nájemné je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na měsíc **září 2015**, a to s ohledem na to, že od 14.7. 2015 do 31.8.2015 bude nájemce provádět v prostorách stavební a jiné úpravy sjednané v této smlouvě. Na toto období pronajímatel nájemci promíjí placení nájemného, pokud nájemce splní dále uvedené podmínky, vyjma úhrad za služby, které pro nájemce zajišťuje pronajímatel. Pokud nájemce podmínku úprav nesplní, je povinen doplatit pronajímateli nájemné i za měsíce červen až srpen 2015, a to za každý kalendářní měsíc, a to i započatý ve výši nájemného sjednaného v odst. 4.1. tohoto článku, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k doplacení nájemného vyzve.
- 4.8. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 4.9. Pro případ změny statusu smluvních stran ve vztahu k plátcovství DPH se smluvní strany zavazují neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámit tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn zvýšit (valorizovat) nájem jednostranným právním jednáním tak, že toto zvýšení oznámí písemně nájemci, a to o částku odpovídající míře inflace uveřejněné Českým

statistickým úřadem, vždy s platností od měsíce února každého roku, počínaje 1.2.2021, v případě, že bude ze strany nájemce uplatněna opce.

## V.

### Služby spojené s užíváním prostor

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce v souvislosti s užíváním pronajatých prostor prostřednictvím dodavatelů nebo sám pouze následující služby:
- dodávky vody včetně odvádění odpadních vod,
  - odvádění srážkové vody,
  - dodávky elektrické energie,
  - dodávky plynu.
- 5.2. Služby, které jsou nezbytné k užívání prostor a které nezajišťuje pro nájemce pronajímatel, se nájemce zavazuje zajistit si samostatně a na vlastní náklady.
- 5.3. Náklady na spotřebu vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), dodávku elektrické energie a plynu bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečné spotřeby médií naměřené měřidly instalovanými v pronajatých a společných prostorech.
- 5.4. Náklady na odvádění srážkové vody bude nájemce hradit pronajímateli podílem, který se vypočte z celkových nákladů pronajímatele na odvádění srážkové vody jako poměr podlahové plochy pronajímané nájemci vůči celkové podlahové ploše všech prostor v budově.
- 5.5. Náklady na dodávku plynu v pronajatých prostorech, ve kterých nelze zjistit skutečnou spotřebu instalovanými měřidly, bude nájemce hradit pronajímateli podílem, který se vypočte z celkových nákladů pronajímatele za dodávky plynu na vytápění budovy jako poměr vytápěné podlahové plochy pronajímané nájemci vůči celkové podlahové ploše všech vytápěných prostor v budově.
- 5.6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytování služeb spojených s nájmem úhradu za služby, a to ve formě záloh sjednaných na jeden kalendářní měsíc, a to:
- |                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| vodné a stočné      | 2.000,- Kč/měsíc + platná sazba DPH |
| elektrická energie  | 5.000,- Kč/měsíc + platná sazba DPH |
| plyn                | 3.000,- Kč/měsíc + platná sazba DPH |
| odvod srážkové vody | 800,- Kč/měsíc + platná sazba DPH   |
- 5.7. Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na úhradu služeb měsíčně předem, vždy do každého 25. dne předcházejícího měsíce převodem na účet pronajímatele č. účtu: [REDACTED]. K zaplacení záloh na úhradu služeb bude pronajímatel vystavovat pro nájemce zálohové faktury. Faktura bude vystavena do 10. dne se splatností do 25. dne předcházejícího měsíce.
- 5.8. Jednotlivé platby těchto záloh se považují za zaplacené dnem, kdy jsou připsány na účet pronajímatele. Po zaplacení záloh pronajímatel vystaví pro nájemce daňový doklad.
- 5.9. Zálohu na úhradu služeb je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným právním jednáním přizpůsobit skutečným poměrným nákladům, a to i v průběhu příslušného kalendářního roku, s ohledem na rozhodnutí dodavatelů služeb o zvýšení plateb za dodávky daných služeb, které je povinen platit dodavatelům pronajímatel, nebo je-li pro to důvod vyplývající ze změny právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů nebo změny ceny, rozsahu či kvality médií v pronajatých prostorech, jakož i s ohledem na skutečnou spotřebu médií v předchozím zúčtovacím období.
- 5.10. Přiměřené přizpůsobení záloh na úhradu služeb skutečným poměrným nákladům sdělí pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu poté, kdy je mu zvýšení oznámeno dodavatelům služeb (médií) nebo kdy zjistí nutnost úpravy výše záloh s ohledem na skutečnou spotřebu v pronajatých prostorech v předchozím zúčtovacím období. Takto přizpůsobené zálohy na úhradu služeb se pro následující období stávají nově stanovenými zálohami. Zvýšení záloh na úhradu služeb je pronajímatel povinen nájemci na vyžádání odůvodnit, resp. doložit skutečnou výši nákladů, kterou hradí dodavatelům těchto služeb.

- 5.11. Skutečné náklady na služby, které jsou placeny formou záloh za příslušný kalendářní rok nebo jeho část, ve kterém nájemce užíval prostory, budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci do 30 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží vyúčtování těchto nákladů od dodavatelů služeb. Ve stejném termínu je pronajímatel povinen vrátit zjištěný přeplatek z vyúčtování služeb na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě zájmu nájemce pronajímatel předloží nájemci příslušný doklad o vyúčtování, který obdrží od dodavatelů služeb.
- 5.12. Jestliže na základě vyúčtování provedeného dodavatelem služeb bude zjištěn u nájemce nedoplatek na náklady za služby, které jsou placeny formou záloh, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit nedoplatek ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel předloží vyúčtování společně s příslušným daňovým dokladem.
- 5.13. Přeplatek a nedoplatek se považují za zaplacené dnem, kdy budou připsány na účet oprávněné strany.
- 5.14. Termíny příslušných odečtů měřičů budou stanoveny podle dodavatelů služeb. Nájemce je povinen umožnit odečty měřičů pro měření jednotlivých médií, které jsou umístěny v pronajatých prostorech. Pokud tuto povinnost nesplní, je pronajímateli povinen zaplatit veškeré škody a náklady, které mu v dané souvislosti vzniknou, a to do 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k jejich zaplacení vyzve.
- 5.15. Stejný způsob vyúčtování nákladů za služby platí i pro případ skončení nájmu.
- 5.16. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb z důvodů na straně jejich dodavatelů nebo na straně nájemce.
- 5.17. V případě prodloužení nájmu se zaplacením zálohy nebo nedoplatku za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 5.18. V případě prodloužení pronajímatele se zaplacením přeplatku za služby je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

## VI.

### Doba nájmu

- 6.1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na dobu určitou, s účinností ode dne 14.7.2015 do 31.8.2020, pokud nedojde k předčasnému ukončení doby trvání nájmu.
- 6.2. Pronajímatel předá nájemci prostory do užívání v den podpisu této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen prostory převzít. Pronajímatel umožnil nájemci prohlídku prostor před podpisem této smlouvy. Nájemce uzavřením smlouvy potvrzuje, že se se stavem prostor podrobně seznámil a shledal je způsobilé k užívání k účelu sjednanému v této smlouvě.
- 6.3. O předání a převzetí prostor se smluvní strany zavazují sepsat písemným protokolem, který jsou oprávněni podepsat zástupci pronajímatele a nájemce, a který se po jeho podpisu stane přílohou č. 3 této smlouvy. Obsahem protokolu bude alespoň popis stavu prostor, údaje o číslech a stavech měřičů spotřeby médií ke dni sepsání zápisu, kterými bude měřena spotřeba jednotlivých médií při užívání prostor, soupis předaných klíčů, datum a podpisy zástupců smluvních stran.
- 6.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy o dalších pět let, tzn. do dne 31. 8. 2025, a to za podmínky, že po celou dobu trvání nájmu řádně plnil své povinnosti nájemce. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje při splnění výše uvedené podmínky a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas u pronajímatele uplatní.
- 6.5. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce není povinen opci uplatnit.

- 6.6. Opce musí být uplatněna nájemcem písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení uplatnění opce na dobu trvání nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději do 28.2.2020.
- 6.7. Doručením písemného oznámení uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy ve stanovené době pronajímateli se doba trvání nájmu dle této smlouvy prodlužuje do výše uvedeného dne 31.8.2025, jestliže ze strany nájemce byla splněna podmínka řádného plnění povinností dle této smlouvy. Pokud pronajímatel dojde k závěru, že nájemce nesplnil podmínky pro uplatnění opce a prodloužení doby trvání nájmu, oznámí tuto skutečnost nájemci ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno oznámení nájemce o uplatnění opce.
- 6.8. Následný nájem prostor bude za podmínek (se zřetelem k valorizaci nájemného podle čl. 4 odst. 4.10. této smlouvy), tak jak jsou ujednány v této smlouvě a jaké budou platit ke dni předcházejícímu dni, kdy má dojít k prodloužení doby trvání nájmu na základě opce, pokud nebude mezi účastníky této smlouvy písemně dohodnuto jinak.

## VII. Společné prostory

- 7.1. S ohledem na charakter společných prostor, ze kterých je zároveň i přístup do I. patra budovy, musí být společné prostory z důvodů bezpečnosti průchozí. Nájemce je proto povinen ponechat tyto prostory průchozí a nezastavovat je jakýmkoliv zařízením nebo jakékoliv zařízení či jiné své věci sem umístit. V případě porušení uvedené povinnosti je nájemce povinen tato zařízení a své věci na vlastní náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ani po písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn odstranit zařízení a věci na náklady nájemce. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k jejich úhradě vyzve.
- 7.2. Úklid společných prostor zajišťuje nájemce. V době konání akcí ve společenském domě Plzeňka je povinen zajistit úklid těchto prostor, jakož i úklid místností č. 1.22 a 1.23 v pravém křídle budovy (WC pro zákazníky), pronajímatel sám nebo prostřednictvím třetí osoby.

## VIII. Běžná údržba, opravy a úpravy prostor

- 8.1. Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy prostor, kterou je nájemce povinen provádět na základě smlouvy a občanského zákoníku, hradí nájemce sám. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen v předmětu nájmu hradit drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou.
- 8.2. Nájemce je povinen nakládat s pronajatými prostory jakož i se společnými prostorami a s vybavením společných prostor s náležitou péčí. Nájemce se zavazuje o tyto prostory řádně pečovat, udržovat je v řádném a čistém stavu a chránit je před poškozením. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorech a společných zařízeních způsobenou jeho jednáním nebo jednáním třetích osob, jimž umožnil přístup do pronajatých prostor.
- 8.3. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a včas oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a případných oprav, které je povinen provést na základě smlouvy a občanského zákoníku pronajímatel (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud nájemce poruší tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli škodu, která mu tím vznikla.
- 8.4. Pronajímatel je povinen provést opravu pronajatých prostor, ke které je povinen. Pokud pronajímatel tuto opravu neprovede bez zbytečného odkladu poté, co mu nájemce potřebu opravy oznámil, je nájemce oprávněn provést ji sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl nebo mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu sám, ani právo na slevu z nájemného.

- 8.5. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 8.6. Nájemce nesmí v pronajatých prostorech provádět žádné úpravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen provádět nájemce, pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného. Nájemce zejména nesmí provádět bez souhlasu pronajímatele také žádné stavební úpravy, a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu, ani žádné zásahy do rozvodů v pronajatých prostorech. Žádost o udělení souhlasu musí být učiněna písemně a pronajímatel se zavazuje k žádosti vyjádřit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy mu je žádost doručena.
- 8.7. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy nebo jiné úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a drobných oprav, nebo zásahy do inženýrských sítí nebo rozvodů médií v budově, je nájemce povinen tyto úpravy a zásahy na vlastní náklady neprodleně odstranit, nedohodnou-li se strany jinak. Pokud tak nájemce neučiní ani po písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy a zásahy odstranit na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob. Nájemce je povinen v takovém případě zaplatit pronajímateli vynaložené náklady, a to do 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k jejich úhradě vyzve.

## IX.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1 Pronajímatel je povinen přenechat nájemci prostory k užívání a umožnit mu jejich užívání ke sjednanému účelu v souladu s touto smlouvou a zdržet se všech činností, které by tomuto užívání bránily.
- 9.2 Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým povaze prostor přiměřeným, při dodržování veškerých právních, zejména požárních, bezpečnostních, hygienických předpisů, technických norem a ostatních právních předpisů platných pro provoz a užívání prostor.
- 9.3 Nájemce nesmí dát pronajaté prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být učiněna taktéž písemnou formou a doručena pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje k žádosti vyjádřit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude žádost doručena.
- 9.4 Pronajímatel je povinen zajišťovat v pronajatých prostorech provádění předepsaných periodických revizí, elektroinstalace, vedení plynu, protipožárních prostředků, a případně dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele, u nichž jsou periodické revize předepsány, vést jejich předepsanou evidenci a v případě zjištění závad tyto neprodleně odstranit. Vybavení pronajatých prostor prostředky požární ochrana a jejich revize je povinen zajistit nájemce na své náklady v souladu s platnými právními předpisy.
- 9.5 Nájemce je povinen umožnit užívání místnosti č. 1.22 WC pro zákazníky – ženy a místnosti č. 1.23 WC pro zákazníky - muži v době konání akcí ve společenském domě Plzeňka návštěvníkům těchto akcí.
- 9.6 Nájemce se zavazuje, že služby a sortiment kavárny a cukrárny, které budou provozovány v pronajatých prostorech, bude odpovídat jeho nabídce podané do Veřejné soutěže „Pronájem prostoru sloužícího podnikání ve společenském domě PLZEŇKA“. Jakékoliv nově zařazené služby/produkty nabízené nájemcem v pronajatých prostorech je nájemce povinen předkládat předem ke schválení pronajímateli.
- 9.7 Nájemce je povinen zajistit provozní dobu v pronajatých prostorech minimálně 6 dní v týdnu v rozsahu 10 hodin denně.
- 9.8 Provozování televizních a rozhlasových přijímačů, projekcí apod., je zcela věcí nájemce, který si sám hradí poplatky s tím spojené. S ohledem na charakter komunikačního propojení vstupních prostor do budovy s. I. patrem je nájemce srozuměn s omezením týkajícím se případného hudebního doprovodu s vyšší hladinou hluku v pronajatých prostorech v době konání určitých vybraných akcí



ve společenském sále v I. patře budovy, které vyžadují tiché prostředí, např. divadla, konference, jednání apod., a zavazuje se toto omezení dodržovat. O těchto akcích bude nájemce informován s předstihem.

- 9.9 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly jejich užívání nebo revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 9.10 Nájemce je srozuměn se skutečností, že v prostorech v levém křídle budovy se nachází elektrická rozvodná skříň s jističi pro celou budovu. Nájemce je povinen klíče od vstupů do těchto prostor ze společné chodby předat pronajímateli v zapečetěné obálce. Pronajímatel je oprávněn použít tyto klíče za účelem vstupu do příslušných prostor i bez vědomí nájemce, avšak pouze v neodkladném případě v souvislosti s nastalou havárií nebo vznikem možných škod v budově. Pronajímatel je povinen o použití klíčů od prostor a vstupu do prostor z výše uvedených důvodů učinit protokolární záznam a neprodleně to nahlásit nájemci.
- 9.11 Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost k výkonu jejich práv a povinností podle této smlouvy. Při nesplnění této povinnosti jsou povinny uhradit druhé straně škodu tím vzniklou.
- 9.12 Smluvní strany jsou povinny neodkladně písemně oznámit druhé straně změnu své právní formy, změnu svého sídla a změnu svého bankovního spojení.

## X.

### Skončení nájmu

- 10.1 Nájem prostor skončí zejména uplynutím doby nájmu specifikované v článku VI. této smlouvy, výpovědí nájmu nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu uzavřenou mezi účastníky, ve které bude sjednán den skončení nájmu.
- 10.2 Nájemce je oprávněn vypovědět nájem z důvodů uvedených v § 2308 písm. b) a c) občanského zákoníku. Za hrubé porušení povinností pronajímatele vůči nájemci se přitom považuje porušení povinností uvedených v odst. 5.1, 7.2. a 8.4. této smlouvy.
- 10.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů uvedených § 2309 občanského zákoníku. Za hrubé porušení povinností nájemce se přitom kromě porušení povinností uvedených v § 2309 písm. b) občanského zákoníku a v odst. 2.1. a 2.7. této smlouvy považuje také porušení povinností uvedených v odst. 9.3., 9.4., 9.5., 9.6. a 9.7. této smlouvy.
- 10.4 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.5 V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být předmět nájmu znovu pronajat, zájemci o nájem přístup do pronajatých prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí návštěvu v přiměřené době předem.
- 10.6 Nájemce je povinen zhodnocení, které provedl ve smyslu čl. III. a další zhodnocení, k nimž nájemci udělil souhlas pronajímatel, ponechat při skončení doby nájmu specifikované v článku VI. v pronajatých prostorech, kdy se tato zhodnocení stala majetkem pronajímatele. Nájemci v dané souvislosti nenáleží za toto zhodnocení ze strany pronajímatele jakákoliv náhrada.
- 10.7 Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odstranit na vlastní náklady vybavení a zařízení, které sám vnesl a instaloval v prostorech, pokud nebude mezi účastníky této smlouvy písemně dohodnuto jinak. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, a to ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn provést odstranění vybavení a zařízení s využitím třetí osoby, a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
- 10.8 Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na závady, které

je povinen odstranit pronajímatel. O předání prostor sepiší smluvní strany protokol s obsahem podle odst. 6.3. této smlouvy, který jsou oprávněni podepsat zástupci smluvních stran.

- 10.9. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozoven v pronajatých prostorech.
- 10.10. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odstranit logo, kterým budovu opatřil, a uvedenou dotčenou část budovy uvést do původního stavu. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, a to ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn toto provést s využitím třetí osoby. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě toho vzniknou, a to do 15 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
- 10.11. Pokud je nájemce v prodlení s odevzdáním prostor podle odst. 10.7. tohoto článku, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den tohoto prodlení.
- 10.12. Ustanovení § 2315 se mezi smluvními stranami při skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu neuplatní

## XI.

### Závěrečná ustanovení

- 11.1. Otázky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
- 11.2. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní její ustanovení v platnosti a místo neplatných či neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného předpisu. Na platnost a účinnost celé smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 11.3. Povinnost k náhradě škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného. Pronajímatel není povinen nájemci k náhradě škod, které vzniknou nájemci odcizením, ztrátou nebo poškozením věci v jeho vlastnictví nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do prostor. To samé platí pro případ škod na zdraví a životu. Nájemce si k tomu zřídí příslušné pojištění.
- 11.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 14.7.2015. Je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva výtisky obdrží pronajímatel a dva nájemce.
- 11.5. Smlouva může být změněna jen číslovanými písemnými dodatky s podpisy všech účastníků.
- 11.6. Přílohy této smlouvy tvoří:  
Příloha č. 1 – Plánky pronajatých prostor  
Příloha č. 2 – Specifikace úprav prostor  
Příloha č. 3 – Předávací protokol
- 11.7. Smluvní strany prohlašují, že se se smlouvou řádně seznámily, že tato je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož na důkaz čehož jejich oprávnění zástupci připojují své vlastnoruční podpisy

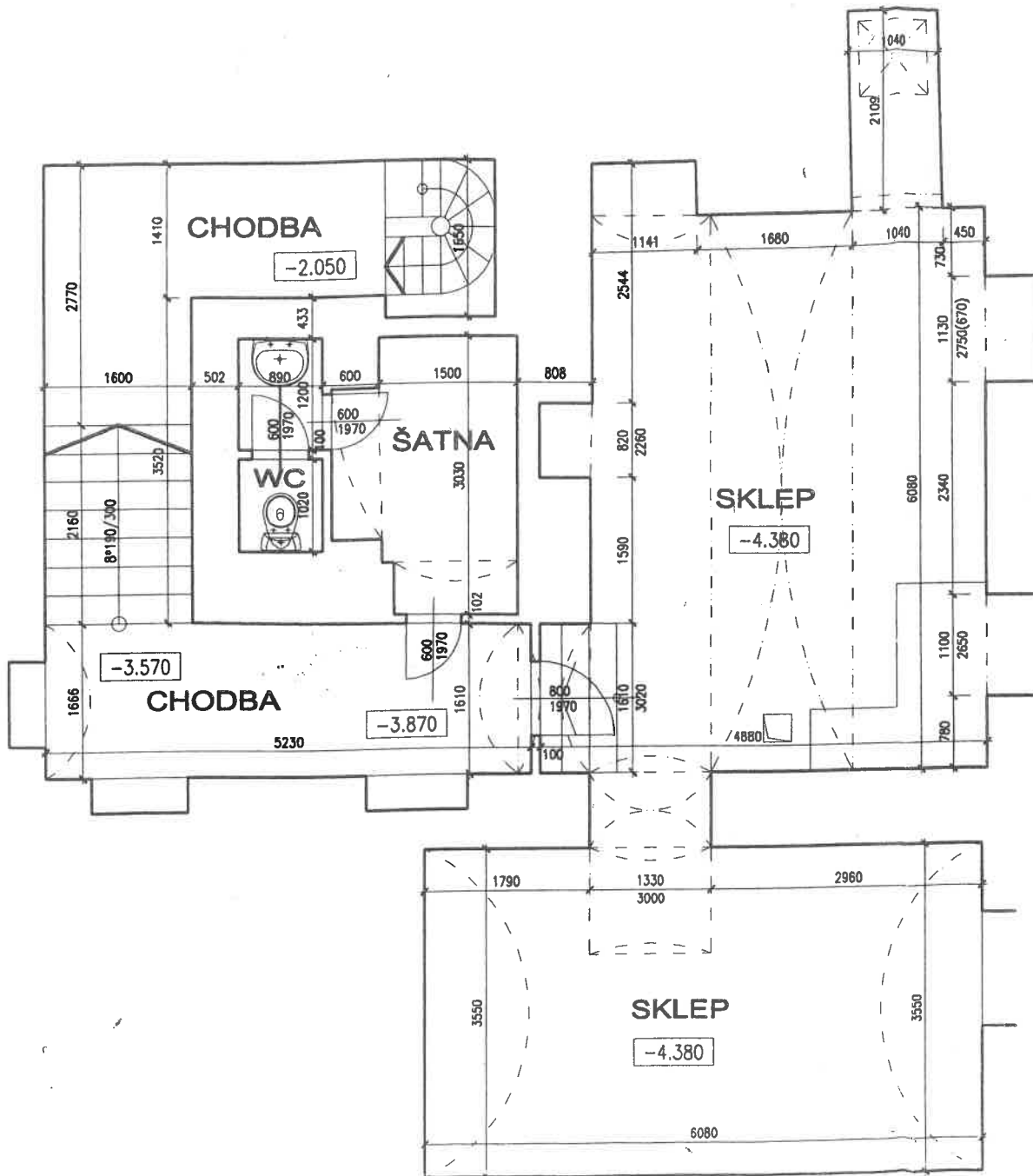
V Berouně dne 14.7.2015

**PLZENKA, spol. s r.o.**  
**Mgr. Ivan Kůs, jednatel**

V Berouně dne 14.7.2015

**ASTACUS s.r.o.**  
**Michal Pechan, jednatel**





spektra spol. s r. o.  
 266 01 Beroun 2, V Hlinských 1548 +42 311 740 111  
 www.spektra-beroun.cz spektra@spektra-beroun.cz

- PROJEKCE
- ENGINEERING
- REALIZACE STAVEB

Odběratel	Město Beroun, Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun		
Zakázka	BEROUN – KULTURNÍ DŮM PLZEŇKA PASPORT OBJEKTU		
Stupeň	Zaměření stávajícího stavu	Datum	12/2013 Z.č. 3964 – 02 – 007
Objekt	Jednatel společnosti	Ing. Martin Dejdar	
Část	Hlavní inženýr projektu	p. Josef Pánek	
Číslo	Projektant	p. Vít Dejdar	
Název výkresu	Formát	Číslo výkresu	
PŮDORYS SUTERÉNU (1.PP)	2 A4	10.	
	Měřítko 1:50		
Datum vyhotovení			

# CENOVÁ KALKULACE

## Kulturní dům Plzeňka, Beroun

PŘÍLOHA č. 2

Název	Mj	Počet	Cena	Cena celkem
<b>VZDUCHOTECHNIKA - CUKRÁRNA &amp; KAVÁRNA</b>				<b>798 471,00</b>
<b>CUKRÁRNA</b>				<b>207 521,00</b>
VZT jednotka s rekuperací v podstropním provedení <b>HRB-16-MN-FCI-ES1</b> 2xMLKR+servopohon , V=1500m <sup>3</sup> /h , Q <sub>top</sub> =6kW , Pel=7,5kW/400V	kpl	1	158 504,00	158 504,00
Systém MaR, včetně směšovacího uzlu	kpl	1	29 415,00	29 415,00
Vyústka pro kruhové potrubí, komfortní, jednořadá - 525x75 R1	ks	2	661,00	1 322,00
Vyústka pro kruhové potrubí, komfortní, jednořadá - 625x75 R1	ks	1	750,00	750,00
Šikmý výfukový kus se sítí DN250	ks	2	409,00	818,00
Hluktlumící flexibilní potrubí – SONOflex DN 280	bm	12	379,00	4 548,00
Potrubí SPIRO DN 160 tvar 30%	bm	8	273,00	2 184,00
Potrubí SPIRO DN 280 tvar 30%	bm	2	541,00	1 082,00
Potrubí čtyřhranné, pozink	m <sup>2</sup>	4	632,00	2 528,00
Montážní, těsnící a spojovací materiál	kpl	1	3 185,00	3 185,00
Provozní zkoušky a zaškolení obsluhy	kpl	1	1 950,00	1 950,00
Kontrola funkce odtahu WC	kpl	1	1 235,00	1 235,00
<b>KAVÁRNA</b>				<b>584 450,00</b>
VZT jednotka s rekuperací ve vertikálním provedení, s bypassem, <b>RKE/V-BF1-60-B-A90-R90</b> , V33SKW,LCE,TEG,4xGAT,2xSKR , V=4500m <sup>3</sup> /h , Q <sub>top</sub> =35kW , Pel=3kW/400V	kpl	1	278 457,00	278 457,00
Systém MaR, včetně směšovacího uzlu	kpl	1	48 830,00	48 830,00
Tlumič hluku630x630 l =1500mm	ks	3	4 480,00	13 440,00
Tlumič hluku630x630 l =2000mm	ks	1	5 220,00	5 220,00
Regulační klapka ruční DN315	ks	1	549,00	549,00
Regulační klapka ruční 250x250	ks	2	1 163,00	2 326,00
Regulační klapka ruční DN160	ks	2	316,00	632,00

Digestoř Imos OP-B 1100x1100x450 , vč. Lapačů tuku, osvětlení, hrdlo 250x250 , Pel=150W/230V	ks	1	23 414,00	23 414,00
Atypický odsávací zákryt 1100x400x200 , hrdlo DN160	ks	1	0,00	0,00
Vyústka pro čtyřhranné potrubí, komfortní, jednořadá - 400x200 R1	ks	1	902,00	902,00
Vyústka pro kruhové potrubí, komfortní, jednořadá - 425x125 R1	ks	3	644,00	1 932,00
Vyústka pro kruhové potrubí, komfortní, jednořadá - 625x75 R1	ks	10	752,00	7 520,00
Vyústka pro kruhové potrubí, komfortní, jednořadá - 1025x125 R1	ks	4	1 265,00	5 060,00
Šikmý výfukový kus se sítí 400x400	ks	2	1 647,00	3 294,00
Ventilátor TD500/160T , časový doběh, Pel=50W/230V, trvalý chod/spínání na fotobuňku	ks	1	5 566,00	5 566,00
Zpětná klapka těsná DN160	ks	1	1 007,00	1 007,00
Výfuková žaluzie	ks	2	6 778,00	13 556,00
Talířový ventil DN125	ks	6	113,00	678,00
Talířový ventil DN100	ks	2	83,00	166,00
Hluktlumící flexibilní potrubí – SONOflex DN 160	bm	4	185,00	740,00
Hluktlumící flexibilní potrubí – SONOflex DN 125	bm	4	155,00	620,00
Hluktlumící flexibilní potrubí – SONOflex DN 100	bm	3	128,00	384,00
Potrubí SPIRO DN 90 tvar 30%	bm	1	1 316,00	1 316,00
Potrubí SPIRO DN 100 tvar 30%	bm	1	203,00	203,00
Potrubí SPIRO DN 125 tvar 30%	bm	7	221,00	1 547,00
Potrubí SPIRO DN 160 tvar 30%	bm	6	454,00	2 724,00
Potrubí SPIRO DN 200 tvar 30%	bm	4	496,00	1 984,00
Potrubí SPIRO DN 280 tvar 30%	bm	21	541,00	11 361,00
Potrubí SPIRO DN 315 tvar 30%	bm	18	611,00	10 998,00
Potrubí SPIRO DN 355 tvar 30%	bm	22	702,00	15 444,00
Potrubí čtyřhranné, pozink	m2	115	632,00	72 680,00
Tepelná izolace - min. vata tl.40 mm a AL folii	m2	66	340,00	22 440,00
Stavební přípomocce	kpl	1	25 660,00	25 660,00
Prøvozní zkoušky a zaškolení obsluhy	kpl	1	3 800,00	3 800,00
<b>DOPRAVA</b>	kpl	1	6 500,00	<b>6 500,00</b>
<b>Název</b>	<b>Mj</b>	<b>Počet</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena celkem</b>
<b>ÚSTŘEDNÍ TOPENÍ</b>				<b>140 450,00</b>
<b>KOTELNA</b>				
Plynový nástěnný kotel Geminox THRs 10-35 c	sbr	1	74 990,00	74 990,00

Regulace - kotel nastaven na konst. výstupní teplotu 80° C, ovládání zajišťuje VZT	sbr	1	0,00	0,00
Anuloid - svařenec DN 125, L = 2000mm (eventueně nádrž 120l)	ks	2	2 500,00	5 000,00
Dělené odkouření a sání				0,00
DN 80 přívod	m	13	200,00	2 600,00
DN 80 odkouření	m	10	200,00	2 000,00
Rozbočovací kostka na kotel	ks	1	1 300,00	1 300,00
Tlaková nádoba exp. nádoba 25l	ks	1	900,00	900,00
Směšovací uzel - součást VZT jednotky				0,00
<b>ROZVOD POTRUBÍ</b>				0,00
Měděné potrubí DN 32	m	16	630,00	10 080,00
<b>ARMATURY</b>				0,00
Kulový kohout DN 32	ks	7	360,00	2 520,00
Závitový filtr DN 32	ks	2	360,00	720,00
Zpětný ventil závit.	ks	1	310,00	310,00
Vypouštěcí kohout DN 15	ks	2	160,00	320,00
Teploměr kruhový 0-120° C	ks	2	120,00	240,00
Odvzdušňovací hrnečky z potrubí DN 50	ks	2	160,00	320,00
Manometr	ks	1	150,00	150,00
<b>TEPELNÉ IZOLACE PŘEVLEČENÁ ELASTICKÁ</b>				0,00
Potrubí Cu DN 32 tl. 30	m	16	80,00	1 280,00
Izolace anuloidu tl. 100mm	m			0,00
<b>ZKOUŠKY ZAŘÍZENÍ</b>				0,00
Zkoušky těsnosti a provozní dle ČSN 06 0310	hod	24	250,00	6 000,00
Zaregulování top. soustavy				0,00
<b>ELEKTRICKÉ PŘIMOTOPY</b>				0,00
Elektrické přímotopné konvektory:				0,00
Ecoflex 500W	ks	2	1 800,00	3 600,00
Ecoflex 1000W	ks	2	2 300,00	4 600,00
Ecoflex 2000W	ks	2	2 600,00	5 200,00
<b>CELKEM - VYTÁPĚNÍ DODÁVKA</b>				<b>122 130,00</b>
<b>MONTAZ, DEMONTAZ</b>				<b>18 320,00</b>
<b>Název</b>	<b>Mj</b>	<b>Počet</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena celkem</b>



<b>PODLAHY - VINYL FATRA THERMOFIX</b>									
<b>KAVÁRNA</b>									<b>261 079,00</b>
<b>ÚPRAVA PODKLADU</b>									<b>136 072,00</b>
Trhání koberce (lepeného), včetně likvidace	m2	117	78,00					9 126,00	
Strojové obroušení stávajícího podkladu, vysátí, broušení nerovností a nečistot	m2	117	35,00					4 095,00	
Speciální dvousložková epoxidová penetrace s křemičitým pískem								0,00	
Stěrkování - samonivelační stěrka včetně penetrace, tloušťka do 7mm - Niboplan	m2	117	230,00					26 910,00	
Strojové obroušení stěrky před pokládkou PVC / vinylu, vysátí	m2	117	21,00					2 457,00	
<b>PLOCHA PRO POKLÁDKU</b>									
Dodání podlahové krytiny - Vinylové dílce pro celoplošné lepení, FATRA Thermofix 2,5mm	m2	122	521,00					63 562,00	
Pokládka vinylu lepením, včetně speciálního lepidla na vinyl	m2	117	162,00					18 954,00	
<b>OBVODOVÉ LIŠTY</b>									
Lištování včetně úhlování a akrylování (MDF 4cm k dekoru podlahy)	bm	100	79,00					7 900,00	
<b>PŘECHODOVÉ LIŠTY</b>									
Montáž přechodových lišt včetně mat. a přesného zařezání š. 3cm	bm	1	368,00					368,00	
<b>MANIPULACE</b>									
Manipulace s materiálem včetně dopravy	kpl	1	2 700,00					2 700,00	
<b>Název</b>	<b>Mj</b>	<b>Počet</b>	<b>Cena</b>					<b>Cena celkem</b>	
<b>CUKRÁRNA</b>									<b>125 007,00</b>
<b>ÚPRAVA PODKLADU</b>									
Trhání koberce (lepeného), včetně likvidace	m2	79	78,00					6 162,00	
Vyrovnání podkladového betonu, lokální opravy podkladu před stěrkováním	kpl	1	4 560,00					4 560,00	
Strojové obroušení stávajícího podkladu, vysátí, broušení nerovností a nečistot	m2	79	75,00					5 925,00	
Stěrkování - samonivelační stěrka včetně penetrace, tloušťka do 10mm - stěrka s vláknem	m2	79	368,00					29 072,00	
Strojové obroušení stěrky před pokládkou PVC / vinylu, vysátí	m2	79	21,00					1 659,00	
<b>PLOCHA PRO POKLÁDKU</b>									
Dodání podlahové krytiny - Vinylové dílce pro celoplošné lepení, FATRA Thermofix 2,5mm	m2	95	521,00					49 495,00	
Pokládka vinylu lepením, včetně speciálního lepidla na vinyl	m2	79	162,00					12 798,00	
<b>OBVODOVÉ LIŠTY</b>									
Lištování včetně úhlování a akrylování (MDF 4cm k dekoru podlahy)	bm	80	79,00					6 320,00	
<b>PŘECHODOVÉ LIŠTY</b>									
Montáž přechodových lišt včetně mat. a přesného zařezání š. 3cm	bm	12	368,00					4 416,00	



<b>MANIPULACE</b>				
Manipulace s materiálem včetně dopravy	kpl	1	4 600,00	4 600,00

<b>CELKEM - VZT, UT, PODLAHY</b>				<b>1 200 000,00</b>
----------------------------------	--	--	--	---------------------



## **Protokol o předání a převzetí prostor**

v budově čp. 83, která je součástí pozemku st. 514/1 v k.ú. Beroun

### **PLZEŇKA, spol. s r.o.**

Sídlem: Beroun 2, Plzeňská 83, PSČ 266 01

IČ: 25062310, DIČ: CZ25062310

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 46374

Zastoupená Mgr. Ivanem Kůsem, jednatelem

### **Pronajímatel (předávající)**

a

### **ASTACUS s.r.o.**

Sídlem: Praha 1, Kaprova 42/14, PSČ 110 00

IČ: 29030528, DIČ: CZ29030528

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 161299

### **Nájemce (přebírající)**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků st. 514/1 a parc. č. 1176/86, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. Beroun, část obce Beroun-Město, na listu vlastnictví č. 4311. Součástí pozemku st. 514/1 je i budova čp. 83 na tomto pozemku postavená (dále jen „budova“ nebo „společenský dům Plzeňka“).

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory, které se nacházejí v přízemí a suterénu budovy, a to:

#### **v pravém křídle přízemí budovy (prostory v pravém křídle budovy)**

hlavní místnost č. 1.28 ,místnost č. 1.24 ,místnost č. 1.18 ,místnost č. 1.27,místnost č. 1.22  
WC pro zákazníky – ženy, místnost č. 1.23 WC pro zákazníky – muži

#### **v levém křídle přízemí budovy (prostory v levém křídle budovy)**

hlavní místnost č. 1.29,místnost č. 1.30,místnost č. 1.31 WC pro zákazníky –  
muži,místnost č. 1.32 WC pro zákazníky – ženy,místnost č. 1.33 chodba

#### **v pravé části suterénu budovy (prostory v suterénu budovy)**

chodba, šatna , WC , sklep, sklep

Na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužícího podnikání uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne 14.7.2015 (dále jen „smlouva“) byly dnešního dne předány nájemci shora uvedené prostory a tento předávací protokol tvoří Přílohu č. 3 smlouvy.

Stav předávaných prostor v pravém a levém křídle budovy je zadokumentován fotografiemi na CD nosiči a stav prostor v suterénu je zadokumentován fotografiemi, CD a fotografie tvoří nedílnou přílohu tohoto předávacího protokolu o předání a převzetí prostor. Na fotografiích na CD jsou zadokumentovány předané prostory před úpravami, které je dle smlouvy povinen provést nájemce.

Bylo předáno ..5..... ks klíčů, a to: 1x vstupní dveře dřevěné, 1x pravé křídlo budovy přízemí, 1x levé křídlo budovy přízemí, 1x průchod z pravého křídla do hlavní budovy, 1x plechové dveře z pravého křídla na dvůr:

**Pravé křídlo budovy:**

Stav elektroměru: T1- 133 KW  
T2- 82 KW

Stav vodoměru: 2541/1436

Stav plynoměru: 7683 m3

**Levé křídlo budovy:**

Stav elektroměru: 99739 KW

Stav vodoměru: 958/226 m3

**Poznámky:**

V Berouně dne 14.7.2015

V Berouně dne 14.7. 2015

.....  
**PLZEŇKA, spol. s r.o.**  
**Mgr. Ivan Kůs, jednatel**

.....  
**ASTACUS s.r.o.**  
**Michal Pechan, jednatel**

Příloha: CD nosič s fotografiemi předaných prostor a fotografie prostor v suterénu