

S M L O U V A O N Á J M U P R O S T O R U S L O U Ž Í C Í H O P O D N I K Á N Í

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku

č. EK 230/2015/SI

Město Havlíčkův Brod, IČ: 00267449, DIČ: CZ00267449,
se sídlem Havlíčkově náměstí čp. 57, 580 01 Havlíčkův Brod,
jednající starostou Mgr. Janem Teclem,
k podpisu smlouvy pověřen usnesením Rady města Havlíčkův Brod č. 90/14 ze dne
27.1.2014. Ing. Josef Jukl, vedoucí ekonomického odboru,
bankovní spojení: Komerční banka Havlíčkův Brod, č. ú. 2760850277/0100
jako pronajímatel

a

Obchodní akademie a Hotelová škola Havlíčkův Brod, příspěvková organizace,
IČ: 60126817
se sídlem Bratříků 851, 580 01 Havlíčkův Brod
zastoupená ředitelem Mgr. Jiřím Formanem
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 16732521/0100
jako nájemce

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Město Havlíčkův Brod a Kraj Vysočina se v rámci zajištění všestranného rozvoje svého území a péče o potřeby svých občanů dohodly na podpoře existence gastronomické školy v Havlíčkově Brodě, konkrétně na vybudování střediska praxe žáků gastronomických oborů Obchodní akademie a Hotelové školy Havlíčkův Brod, která je příspěvkovou organizací Kraje Vysočina. Protože město Havlíčkův Brod má pro tento účel k dispozici vhodné prostory, bylo po vzájemné dohodě rozhodnuto o pronájmu těchto prostor pro sjednaný účel.

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku parcelní č. st. 1, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod, jehož součástí je objekt čp. 87, Havlíčkově náměstí, Havlíčkův Brod.
2. Předmětem nájmu jsou prostory situované v 1. podzemním podlaží objektu čp. 87, Havlíčkově náměstí, Havlíčkův Brod o celkové výměře 329,09 m² a venkovní terasa o výměře 62,4 m². Přesná specifikace prostorového vymezení, umístění a plošného

rozsahu předmětu nájmu je uvedena v pasportu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

3. Předmět nájmu je členěn na tyto prostory:

- restaurace s počtem 60 míst k sezení,
- bar 4 místa,
- salonek 20 míst,
- hala, přípravná jídl, 4x sklad, zázemí, šatna, 3x WC, chodby
- terasa 32 míst

4. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou **předmět nájmu a vnitřní vybavení předmětu nájmu (mobiliář)**, jehož seznam je uveden v předávacím protokolu (příloha č. 2 této smlouvy), do užívání.

2. ÚČEL NÁJMU

1. Předmět nájmu se nájemci přenechává za účelem zřízení střediska praxe žáků gastronomických oborů Obchodní akademie a Hotelové školy Havlíčkův Brod a provozování hostinské činnosti.

3. DOBA NÁJMU

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou. Počátek nájmu se sjednává od 15.9.2015.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu uvedenému v čl. 2. této smlouvy. Jiný způsob užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či dodatku k této smlouvě, je považován za hrubé porušení této smlouvy. Nájemce současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv z této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý předmět nájmu dát třetí osobě do podnájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly řádného užívání předmětu nájmu a kontroly stavu vnitřních sítí.
4. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel pro nájemce a účel pronájmu dodávku pitné vody z vodovodní přípojky objektu čp. 87, Havlíckovo náměstí, Havlíčkův Brod. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu si zajistí nájemce sám uzavřením příslušných smluv. Nájemce se v této souvislosti zavazuje ve lhůtě do 10 dnů od podpisu této smlouvy uzavřít smlouvu na dodávku tepla se společností TEPLA HB s.r.o., IČ: 25930354, Sídliště Pražská 3551, Havlíčkův Brod. Uzavření smlouvy dle předchozí věty prokáže nájemce předložením její kopie pronajímateli bezprostředně po jejím podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že nájemce nesplní povinnost

podle předchozí věty, sjednává se pro pronajímatele právo odstoupit od smlouvy s okamžitou platností bez nutnosti předchozí výzvy ke splnění povinnosti.

5. Veškeré opravy, úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy apod. (dále jen "stavební investice"), je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen provádět trvale na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu tj. běžné údržby a drobné opravy (malování, opravy sanitárního zařízení, apod.) a pravidelný úklid užívaných prostor, včetně venkovního prostoru (zejm. odklízení sněhu na přístupovém chodníku k hlavnímu vchodu v zimních měsících). Běžnou údržbou předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí soustavná činnost nájemce, kterou zpomaluje fyzické opotřebení předmětu nájmu, předchází jeho poruchám a odstraňuje drobnější závady. Opravou je pak odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího či provozuschopného stavu.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžného udržování a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti vznikla pronajímateli. Pokud tyto opravy nebudou ze strany pronajímatele provedeny, odpovídá tento za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti.
8. Nájemce se zavazuje zachovat v označení předmětu nájmu synonymum „**radnice**“, příkladem „radniční restaurace“, „restaurace pod radnicí“ apod. Název, pod kterým bude nájemce předmět pronájmu k účelu vymezenému v čl. 2. smlouvy provozovat a propagovat, podléhá vzájemnému odsouhlasení nájemce a pronajímatele.
9. Pronajímatel je oprávněn využít dočasně předmět nájmu pro svou potřebu (např. společenská, kulturní akce, apod.) za předpokladu, že nájemci tuto skutečnost písemně oznámí s dostatečným časovým předstihem, minimálně však 15 dní předem, a že nájemce nebude mít požadovaný termín rezervovaný pro jiný účel. V oznámení pronajímatel uvede termín (začátek a konec), ve kterém přenechání předmětu nájmu požaduje, a případně další nezbytné informace. Nájemce je za splnění těchto podmínek povinen přenechat pronajímateli předmět nájmu na požadovanou dobu bez nároku na finanční kompenzaci.
10. Učiní-li pronajímatel u nájemce jednorázovou písemnou objednávku gastronomických a hostinských služeb s místem dodávky a plnění v předmětu pronájmu a hodnota této objednávky přesáhne 10.000 Kč/den, zavazuje se nájemce poskytnout pronajímateli na tyto dodávky a plnění slevu ve výši 5%.
11. Nájemce je povinen s ohledem na specifické umístění pronajatých prostor zajistit odvětrávání prostoru a to zejména prostoru restaurace a přípravný jídlu minimálně po dobu přípravy a výdeje jídel. Hodnoty nastavení vzduchotechniky jsou ke dni předání předmětu nájmu v souladu s požadavky technické zprávy projektové dokumentace.
12. Nájemce se výslovně vzdává práva na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou nájemce vybudoval.
13. V případě ukončení nájemního vztahu vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy nájemce předá pronajímateli uvolněný předmět nájmu.
14. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorech za dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany.

15. Pronajímatel se zavazuje na svůj účet a odpovědnost zajišťovat v předmětu pronájmu vymezeném v čl. 1 této smlouvy níže uvedené periodické revize, kontroly a činnosti:
- revize elektrických rozvodů vč. zabezpečovacího zařízení
 - kontrolu hasicích přístrojů a zařízení pro zásobování požární vodou
 - revize hromosvodů
 - revizi spalovacích cest
 - revizi plynových zařízení
 - deratizační opatření
 - kalibraci a pravidelnou výměnu odpočtového vodoměru pitné vody
- Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele umožnit provedení uvedených revizí, kontrol a činností.
16. Nájemce je povinen na svůj účet a odpovědnost zajišťovat:
- revize pronajatých elektrických přístrojů a kuchyňského zařízení
 - kontrolu, údržbu, čištění vzduchotechnických zařízení
 - kontrolu, údržbu, čištění zařízení pro odlučování tuků

5. NÁJEMNÉ A JEHO SPLATNOST

1. Nájemné bylo smluvními stranami dohodnuto takto:

- a) za pronájem prostor sloužících podnikání činí nájemné 5.000 Kč
- b) za pronájem vnitřního vybavení předmětu nájmu (mobiliář) činí nájemné 5.000 Kč včetně DPH (21%)

Výše nájemného celkem činí 10.000 Kč vč. DPH za jeden kalendářní měsíc.

2. Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné nejpozději do každého pátého dne v měsíci na příslušný měsíc na účet pronajímatele číslo 2760850277/0100, variabilní symbol 8705. Dnem platby nájemného se rozumí den připsání platby na uvedený účet pronajímatele.
3. Platby za odběr elektrické energie a tepla pro vytápění pronajatého prostoru bude nájemce vypořádávat přímo příslušnými dodavateli a dle smluv, které za účelem zajištění dodávek uzavře.
4. Platby za vodné a stočné budou rozúčtovány nájemci podle odpočtového vodoměru, který je instalován v předmětu pronájmu za účelem měření spotřeby pitné vody z přípojky pronajímatele.
5. Účastníci se dále pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb dohodly na smluvní pokutě 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou nájemného a služeb. Nájemce si je vědom, že tento smluvní úrok je i soudně vymahatelný.
6. Výše nájemného může být dále upravována dohodou obou smluvních stran.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může každoročně jednostranně zvýšit nájemné bez souhlasu nájemce maximálně o částku odpovídající procentuálnímu vyjádření roční míry inflace oficiálně uváděné vždy od poslední úpravy nájemného. Podkladem pro tuto skutečnost budou oficiální a odborné údaje o míře inflace pro ČR. Nájemné může být ve smyslu tohoto ustanovení upraveno vždy s účinností od 1. 4. pro následující dvanáctiměsíční období trvání této smlouvy.

6. JISTOTA

1. Nájemce nejpozději v den podpisu této smlouvy složí na účet uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu ve výši celkového měsíčního nájemného vč. DPH stanoveného v čl. 5. odst. 1 této smlouvy, tj. 10.000 Kč.
2. V případě neplacení nájmu či způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst. Při ukončení nájmu vrátí pronajímatel jistinu nebo její zbývající část na účet nájemce do 15 dnů.

7. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní poměr může skončit:
 - a) Dohodou obou smluvních stran.
 - b) Výpovědí.

Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že výpověď nájemce nepřevzme, považuje se výpověď za doručenou dnem uskutečnění prvního pokusu o doručení. Tento způsob stanovení počátku běhu výpovědní lhůty se použije i v případě, že u nájemce dojde ke změně sídla a tuto změnu okamžitě neohlásí městu Havlíčkův Brod.
 - c) Výpovědí s okamžitou účinností z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinak hrubě porušuje její ustanovení, a to i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
 - nájemce svým chováním poškozuje dobré jméno pronajímatele
 - nájemce opakovaně (3x) nedodržel termín splatnosti nájemného
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
2. Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu v řádném stavu. Pokud nájemce tyto prostory nepředá v řádném stavu do data ukončení pronájmu, vyhrazuje si pronajímatel právo vyklidit pronajaté nemovitosti na náklady nájemce.

8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronájemných prostorů včetně jejich vnitřního vybavení v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z nich. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

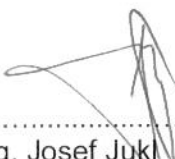
1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany ustanovení o nájmu a podnájmu předmětu nájmu zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisů souvisejících.
2. Tato smlouva může být změněna popř. doplněna písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Strany se dohodly, že tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 15.9.2015.
4. Zástupci smluvních stran prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s ní připojují své podpisy.

10. DOLOŽKA

O pronájmu nemovitosti, dle odstavce I. této smlouvy, rozhodla Rada města Havlíčkův Brod v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků na svém zasedání dne 22.6.2015 usnesením číslo 590/15.

V Havlíčkově Brodě dne 26.6.2015

V Havlíčkově Brodě dne


.....
Ing. Josef Jukl
vedoucí ekonomického odboru


.....
Mgr. Jiří Forman
ředitel



Obchodní akademie a Hotelová škola
Havlíčkův Brod
Bratříků 851, Havlíčkův Brod
PSČ 580 02 IČO 60126817
tel. 569 421 182 (1)

Pasport objektu

nebytových prostor č. 5
HAVLÍČKOVO NÁMĚSTÍ 87, H.BROD

Podlaží: 1

Vlastník: Město Havlíčkův Brod		Správce budovy: 00-00-00877-005
Hospodář: Město Havlíčkův Brod		

Výtah : Ano Koupelna : Není Podl. plocha: 411.49m2
Ústřední topení: Ano WC : Není Započ.plocha: 406.46m2
Typ topení: Otáp. plocha: 0.00m2

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m2	Otápěná
01 schodiště	5.0300	0.00	0.00	A
02 chodba	5.0300	0.00	0.00	A
03 sklad	2.6100	0.00	0.00	A
04 WC personál	5.1900	0.00	0.00	A
05 šatna	7.5800	0.00	0.00	A
06 salonek	40.7700	0.00	0.00	A
07 chodba	22.5700	0.00	0.00	A
08 sklad	8.2600	0.00	0.00	A
09 přípravná	27.9500	0.00	0.00	A
10 vinárna	125.5400	0.00	0.00	A
11 bar	17.0200	0.00	0.00	A
12 zázemí	14.7800	0.00	0.00	A
13 sklad	20.4500	0.00	0.00	A
15 závětrí	3.1800	0.00	0.00	A
16 zádveří	2.1300	0.00	0.00	A
18 hala	23.1800	0.00	0.00	A
19 WC muži	8.2900	0.00	0.00	A
20 WC ženy	9.5300	0.00	0.00	A
21 terasa	62.4000	0.00	0.00	A

Výpis zařizovacích předmětů

CM	Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.opotr.	Život.	Nájem

Celkem za zařizovací předměty:							0.00 Kč

Výpis evidovaných jednotek

Název	Množství

Plocha celková	411.4900
Plocha započitatelná	406.4600
Objekt	1.0000