



S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

uzavřená dnešního dne mezi

MĚSTEM KUTNÁ HORA, sídlem Havlíčkovo nám. 552, Kutná Hora, zastoupeným vedoucím odboru správy majetku panem ing. Martinem Suchánkem
IČO: 00236195

jako **pronajímatelem** na straně jedné

a

společností **ProCafé CZ, s.r.o.**, se sídlem Kolín II, [redacted] PSČ 282 02
zastoupenou jednatelem společnosti panem Tomášem Honusem, bytem Kolín V, [redacted]
PSČ 282 02

IČO: 27130860

jako **nájemcem** na straně druhé.

I.

Město Kutná Hora je vlastníkem domu čp. 167 Zámecká ulice, Kutná Hora - Sedlec.
Výše uvedená nemovitost je zapsána na LV č.10001 pro obec Kutná Hora a katastrální území Sedlec u Kutné Hory.

II.

Touto smlouvou Město Kutná Hora (dále pronajímatel) přenechává společnosti ProCafé, s.r.o. (dále nájemce) do užívání nebytové prostory - levá část přízemí, I. a II. patro v nemovitosti uvedené v čl.I. této smlouvy tak, jak jsou zakresleny v situačních plánech, které jsou přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy, za účelem vybudování a provozování ubytovny pro předmět podnikání - ubytovací služby.

III.

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 15. března 2006 a to na dobu určitou 5 let.

Pronajímatel i nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v zák. č. 116/1990 Sb..

V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než 30 dnů, činí výpovědní lhůta 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal.

IV.

Nebytové prostory uvedené v článku č. II. této nájemní smlouvy se pronajímají úplatně za **roční nájemné ve výši 120.000,- Kč**, slovy: jednostodvacetitisíc korun českých a je splatné **čtvrtletně předem** nejpozději do 10tého dne prvního měsíce předcházejícího čtvrtletí (tj. 10.ledna, 10.dubna, 10.července, 10.října) ve výši ¼ ročního nájemného tj. 30.000,- Kč na

účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s. v Kutné Hoře, číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této nájemní smlouvy.

To znamená:

- I. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. října roku předešlého
- II. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. ledna běžného roku
- III. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. dubna běžného roku
- IV. čtvrtletí běžného roku bude uhrazeno do 10. července běžného roku.

Nájemné za období od 15.3.2006 do 30.6.2006 ve výši 35.000,- Kč bude uhrazeno na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Nájemné na další období bude hrazeno dle odstavce prvního tohoto článku.

V případě, že bude nájemce v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.

Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.

Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného nebo s úhradou za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. ledna toho kterého roku tak, že nájemné se zvýší poměrně s ohledem na míru inflace v uplynulém roce vyhlášenou příslušným státním orgánem. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného.

V.

Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.

Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostorů je vůlí nájemce.

VI.

Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání nemovitosti a umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem odstranění závad. Nájemce dále umožní pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovitosti nejméně 2x ročně.

VII.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na budově (pronajatých prostorách) v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajatou věc s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.

Nájemce se zavazuje provést stavební úpravy nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, a to stavební úpravy spočívající v opravách a úpravách sociálních

zařízení, zřízení přiček a dveří, sloužících k rozsegmentování rozměrných ploch, to vše dle projektové dokumentace „Stavební úpravy domu čp. 167 na turistickou ubytovnu“ vypracované panem Ing. Zdeňkem Dobiášem, Jeselská 222, 280 02 Kolín II z března 2006, zpracované za účelem vydání stavebního povolení k tomuto záměru. Projektová dokumentace je přílohou této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje provést rekolaudaci nebytových prostorů, které jsou předmětem této smlouvy tak, aby byly určeny k užívání pro účel stanovený touto smlouvou. Stavební úpravy a rekolaudaci se nájemce zavazuje provést na vlastní náklad s tím, že nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů. Nájemce nemá rovněž právo požadovat náhradu těchto nákladů v případě ukončení nájemního vztahu a to i před uplynutím sjednané doby, pokud nedojde k jiné dohodě mezi oběma účastníky této smlouvy.

Pro případ, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto článku nájemní smlouvy, tedy pro případ, že nájemce neprovede odsouhlasené stavební úpravy a rekolaudaci předmětných nebytových prostorů do 6ti měsíců ode dne uzavření této nájemní smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10ti dnů ode dne, kdy bude pronajímatelem nájemci vyúčtována. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost nájemce nahradit pronajímateli škodu, která mu porušením povinnosti vznikla, nájemce má povinnost nahradit škodu v celém rozsahu, tedy i v části přesahující smluvní pokutu.

V případě, že nájemce nesplní své povinnosti vyplývající z tohoto článku nájemní smlouvy, to znamená, že v termínu do šesti měsíců od jejího podpisu neprovede výše uvedené stavební úpravy a rekolaudaci nebytových prostor, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit s tím, že smlouva se ruší ke dni, kdy bude nájemci doručena listina obsahující odstoupení od této smlouvy, s výjimkou ustanovení této smlouvy o zaplacení smluvní pokuty, která zůstávají v platnosti.

Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor a že je v tomto stavu přejímá. Bližší popis stavu nemovitosti, včetně počtu a specifikace zařízení a vybavení s ní souvisejících, bude uveden v předávacím protokolu při přejímce objektu.

VIII.

Jiné stavební úpravy než stanovené článkem VII. této smlouvy může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vzdává se náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Úpravy budou realizovány jako trvalé.

IX.

Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory udržovat v řádném, provozu schopném stavu. Dále se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostorů, tj. malování, nátěry, apod.

X.

Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor přilehlých k nemovitosti, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, zejména úklid sněhu

z chodníků v zimním období. Nájemce se zavazuje nahradit škodu, která vznikne pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku nesplnění výše uvedených povinností.

XI.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním pronajatých prostorů (tj. vodné, stočné, plyn, elektrická energie) formou **zálohy ve čtvrtletních splátkách předem** vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tj. 10. ledna, 10. dubna, 10. července, 10. října) **ve výši 7.000,- Kč** (vodné a stočné činí 1.000,- Kč, plyn činí 5.000,- Kč, elektrická energie činí 1.000,- Kč) na účet pronajímatele č. [REDACTED] Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této nájemní smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování a to tak, že vodné, stočné, plyn a elektrická energie budou účtovány dle odpočtu podružných měřičů. Termín splatnosti bude uveden v ročním vyúčtování.

Ostatní služby spojené s užíváním nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

Nájemce se zavazuje uhradit zálohu na služby za období od 15.3.2006 do 30.6.2006 ve výši 7.000,- Kč nejpozději do 14ti dnů ode dne podpisu tohoto dodatku na výše uvedený účet pronajímatele. Záloha na další čtvrtletí bude uhrazena dle čl. XI. odstavce prvního.

XII.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajímané nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě, přičemž se toto netýká pronájmů pokojů ubytovaným osobám.

Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku II. této smlouvy. V případě, že toto ustanovení nebude ze strany nájemce dodrženo je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní lhůta činí 15 dnů a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

XIII.

Jakékoliv změny ve způsobu užívání pronajatých prostorů nebo doplnění smlouvy je možné provádět pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

XIV.

Nájemce je povinen plnit úkoly vyplývající ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

XV.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Účastníci této nájemní smlouvy prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Před podpisem si účastníci tuto smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

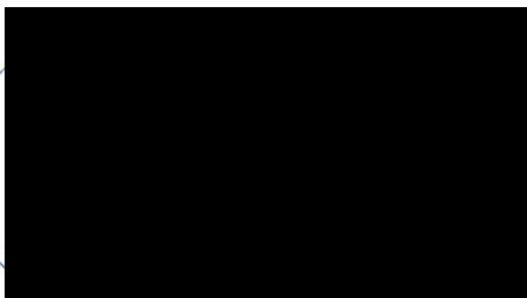
Doložka

Město Kutná Hora prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky pro platnost této nájemní smlouvy, vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

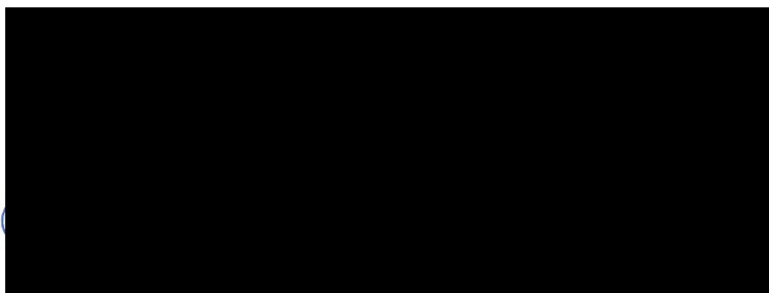
Záměr města na pronájem nebytových prostorů v čp. 167 Zámecká ul. v katastrálním území Sedlec u Kutné Hory byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 13.2.2006 do 9.3.2006 podle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Pronájem nemovitosti byl schválen usnesením Rady města Kutná Hora č.215/06 ze dne 8.3.2006 podle § 102 odst. 2, písm. m) výše uvedeného zákona.

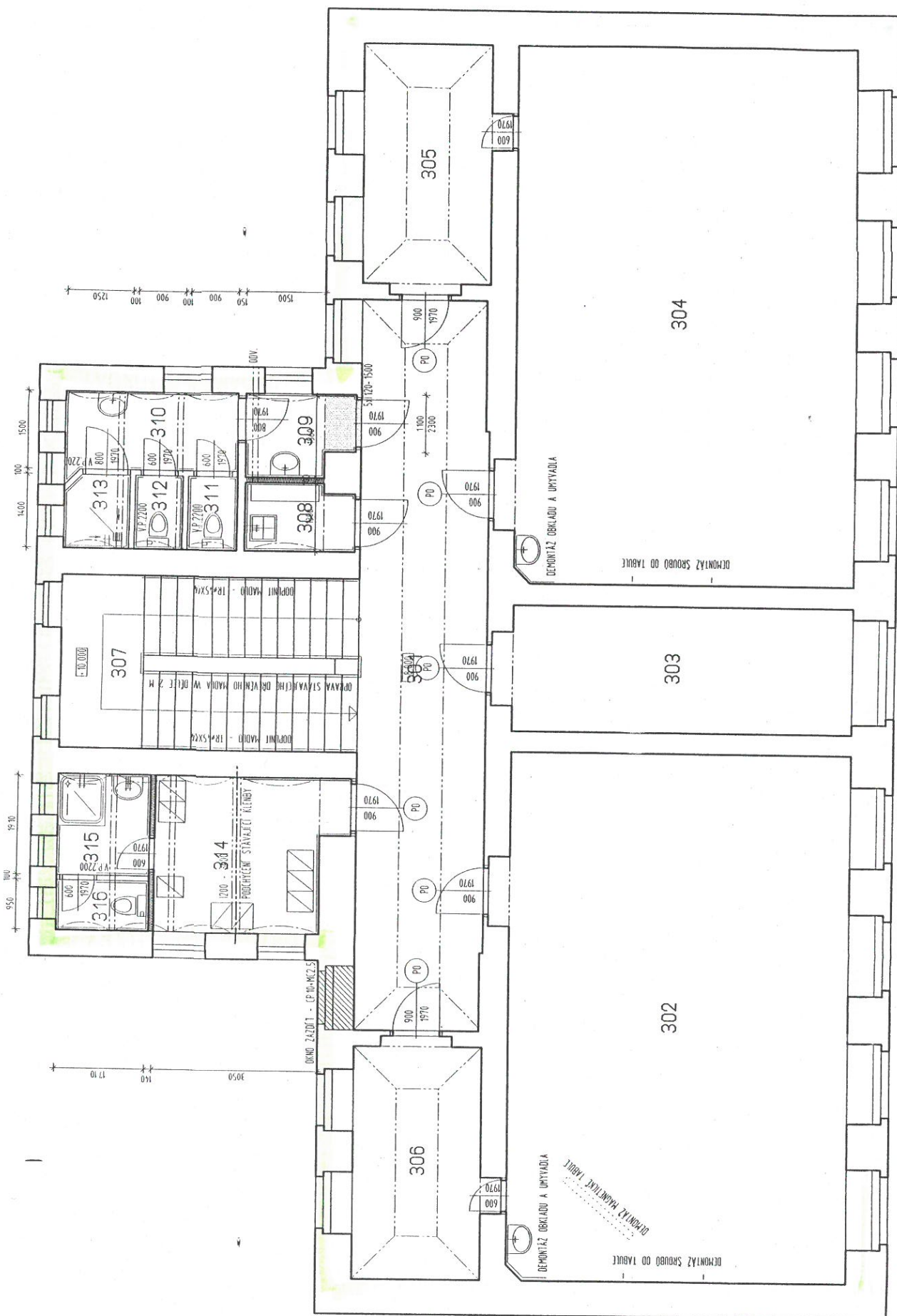
V Kutné Hoře dne 13.3.2006



.....
Město Kutná Hora
pronajímatel

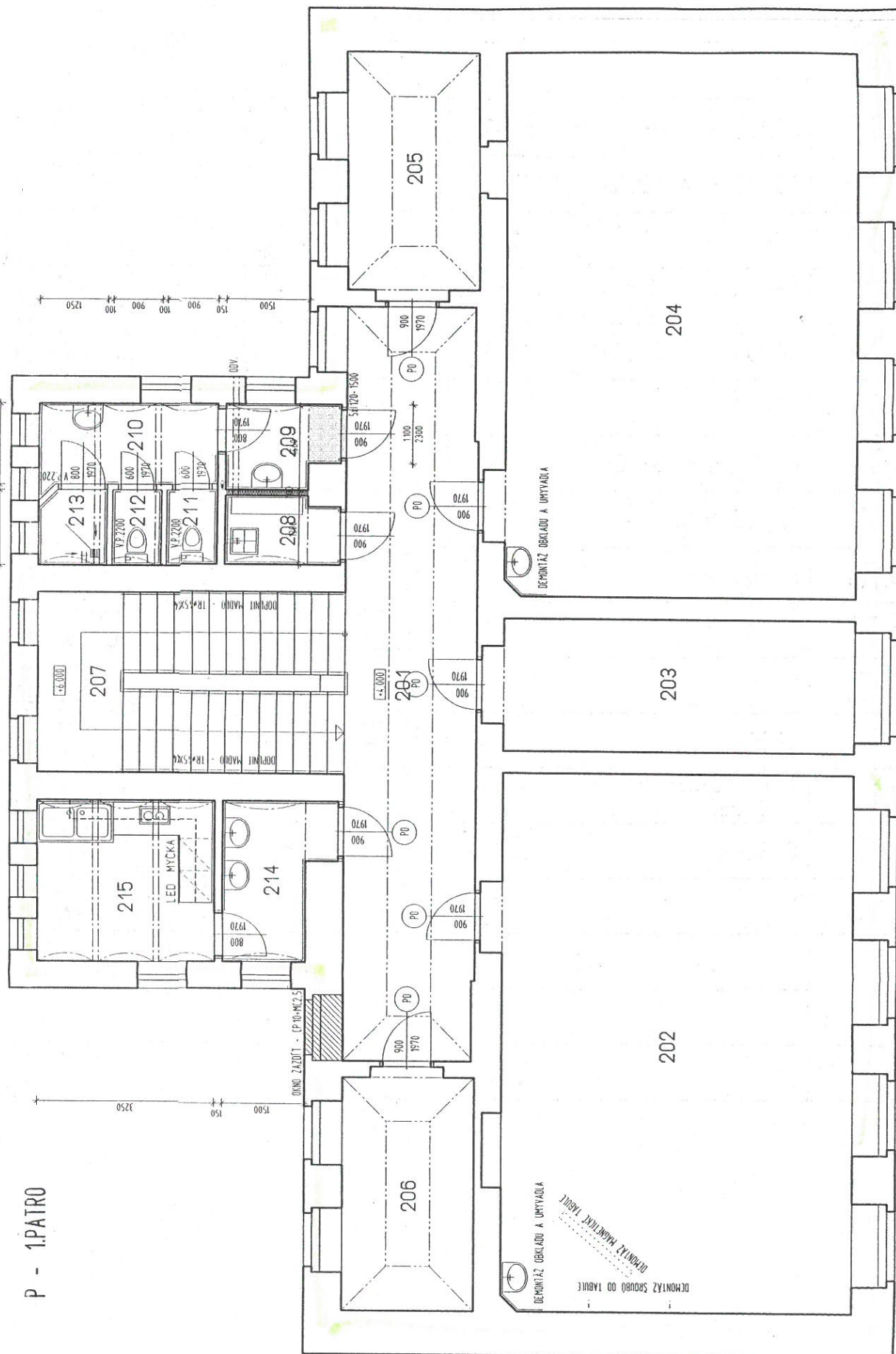
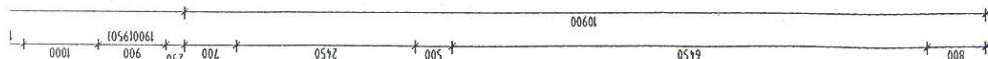


.....
ProCafé CZ, s.r.o.
nájemce



LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 3.NP

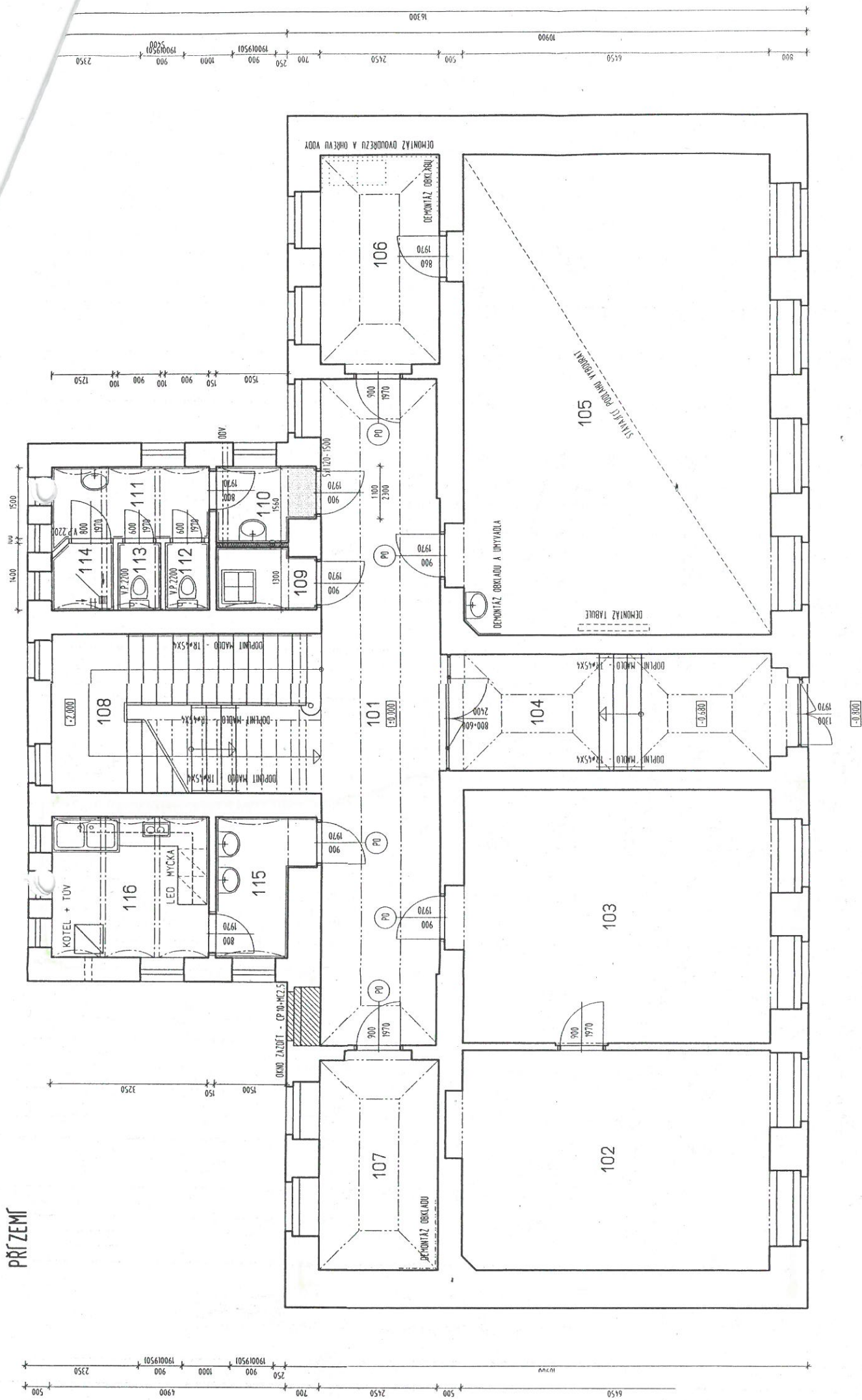
ČÍSLO MÍSTNOSTI	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA M2	PODLAHA	STĚNY	STROP	POZNAMKY
301	CHODBA	33,81	STÁVAJÍCÍ TERACO	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	OPRAVA LINGRUSTY
302	POKOJ - 8 OSOB	65,47	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
303	POKOJ - 4 OSOBY	15,48	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
304	POKOJ - 8 OSOB	65,47	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
305	POKOJ - 2 OSOBY	11,03	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
306	POKOJ - 2 OSOBY	11,03	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
307	SCHODIŠTĚ	18,48	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	OPRAVA LINGRUSTY
308	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,61	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
309	PŘEDSÍŇ WC	3,06	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
310	PŘEDSÍŇ	4,96	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
311	WC 1	1,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
312	WC 2	1,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
313	SPRCHA	1,69	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
314	ŠATNA ZAMĚSTNANCI - 8 OSOB	9,15	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
315	SPRCHA	3,41	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
316	WC	1,66	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100



LEGENDA MISTNOSTI - 2.NP

ČÍSLO MISTNOSTI	NÁZEV MISTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHA	STĚNY	STŘOP	POZNÁMKY
201	CHODBA	33,81	STÁVAJÍCÍ TERACO	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	OPRAVA L INGRUSTY
202	POKJ - 10 OSOB	64,50	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA, SOKL
203	VYCHOVATELE	15,48	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA, SOKL
204	ČIDELNA	64,50	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA, SOKL
205	POKJ - 2 OSOBY	10,66	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA, SOKL
206	POKJ - 2 OSOBY	10,66	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA, SOKL
207	SCHODIŠTE	18,48	PVC	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	OPRAVA L INGRUSTY
208	UKLIDOVÁ MISTNOST	2,61	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
209	PŘEDSIN WC	3,06	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
210	PŘEDSIN	4,96	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
211	WC 1	1,26	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
212	WC 2	1,26	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
213	SPRCHA	1,69	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
214	PŘEDSIN	5,16	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD V=2100
215	KUCHYŇKA	9,75	KERAMICKÁ DLAZBA	STUKOVÁ OMITKA	STUKOVÁ OMITKA	MALBA OBKLAD ZA K.L.

PŘÍZEMÍ



LEGENDA MATERIALU

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1.NP

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA M2	PODLAHA	STĚNY	STROP	POZN
101	CHODBA	33,81	STÁVAJÍCÍ TERACO	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	OPRAVA LINGRUSTY
102	POKOJ - 3 OSOBY	29,35	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
103	POKOJ - 5 OSOB	34,19	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
104	VSTUP	16,20	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	OPRAVA LINGRUSTY
105	POKOJ - 10 OSOB	64,50	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
106	POKOJ - 2 OSOBY	10,66	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
107	POKOJ - 2 OSOBY	10,66	PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
108	SCHODIŠTĚ	18,48	STÁVAJÍCÍ TERACO, PVC	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	OPRAVA LINGRUSTY
109	MAČENÍ PODL.MIS	2,61	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA, SOKL
110	PŘEDSÍŇ WC	3,06	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
111	PŘEDSÍŇ	4,96	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
112	WC 1	1,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
113	WC 2	1,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
114	SPRCHA	1,69	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
115	PŘEDSÍŇ	5,16	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD V=2100
116	KUCHYŇKA	9,75	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA	MALBA OBKLAD ZA K.L.