

NÁJEMNÍ SMLOUVA

PRONÁJEM A PROVOZOVÁNÍ HOTELU

U BERÁNKA, MASARYKOVO NÁM. 74 NÁCHOD

SMLOUVA O NÁJMU A PROVOZOVÁNÍ HOTELU U BERÁNKA, MASARYKOVO NÁM. 74, NÁCHOD

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

SMLUVNÍ STRANY

BERÁNEK Náchod a. s.

se sídlem: Masarykovo nám. 74, 547 01 Náchod
zapsaná: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. B 1330
zastoupená: Jan Birke, předseda představenstva
Ing. Iva Cvetanova, členka představenstva
IČO: 64829472
DIČ: CZ64829472
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 257-1523330257/0100
na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Hotel Zlatý Beránek s.r.o.

se sídlem: Masarykovo nám. 2062, 547 01 Náchod
zapsaná: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 243734
zastoupená: Bc. Pavlem Rysem, jednatelem
IČO: 04179919
DIČ:
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 115-1608030237/0100
na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“);

(Pronajímatel a Nájemce dále označováni společně také jako „**Smluvní strany**“, případně každý samostatně též jako „**Smluvní strana**“)

1. PREAMBULE

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 46, jejíž součástí je budova č.p. 74 – stavba občanského vybavení (Městské divadlo a Hotel U Beránka), dále je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 3958/3, jejíž součástí je budova č.p. 2062 – stavba ubytovacího zařízení (nově přistavená budova Hotelu U Beránka). Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 5262 pro obec a katastrální území Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. Pronajímatel je dále vlastníkem movitých věcí umístěných v objektech Městského divadla a Hotelu U Beránka, které slouží jako vybavení těchto objektů, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel si přeje zajistit poskytování služeb v objektech Městského divadla a Hotelu U Beránka, především pak provozování hotelových, hostinských a dalších souvisejících služeb. Účelem této smlouvy je zajištění komplexního provozu hotelu – pokojová část, hotelové haly s recepcí, dále poskytování hostinských a souvisejících služeb v restauraci, Dannyho kavárně, Blues baru, venkovní terase, salonku, vinárně, s využitím kuchyně a vybavení a dále technologického zázemí a skladovacích prostor.
3. Nájemce, který je oprávněn k podnikání v oblasti hostinských a ubytovacích služeb a souvisejících činností, má zájem provozovat hotelové, hostinské a související služby v objektech Městského divadla a Hotelu U Beránka.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU, DOBA NÁJMU

2.1. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU, ÚČELU NÁJMU A DOBY NÁJMU

- 2.1.1. Pronajímatel se zavazuje touto smlouvou přenechat do dočasného užívání předmět nájmu, a to konkrétně následující prostory v objektech Městského divadla a Hotelu U Beránka:

- prostory v nově přistavené budově Hotelu U Beránka (budova č.p. 2062), s výjimkou prostor malé výstavní síně umístěné v recepční hale Hotelu U Beránka;
- prostory pro ubytování hostů umístěné v 2. a 3. nadzemním podlaží původní budovy Hotelu U Beránka (budova č.p. 74);
- prostory restaurace, Dannyho kavárny, kuchyně a přilehlých prostor umístěné v 1. nadzemním podlaží původní budovy Hotelu U Beránka (budova č.p. 74);
- prostory vinárny, salonku a přilehlé prostory umístěné v 1. podzemním podlaží původní budovy Hotelu U Beránka (budova č.p. 74);
- prostory Blues baru umístěné ve 4. nadzemním podlaží původní budovy Hotelu U Beránka (budova č.p. 74),

přičemž přesné vymezení uvedených prostor je vyznačeno v plánu objektů Městského divadla a Hotelu U Beránka, který tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy, a dále vybavení předmětu nájmu uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen jako „**Předmět nájmu**“).

- 2.1.2. Účelem nájmu podle této smlouvy je provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb, a to vlastním jménem a na vlastní odpovědnost Nájemce.
- 2.1.3. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy užívat Předmět nájmu řádně, účelně, účinně a hospodárně, pečovat o něj jako řádný hospodář a zajistit plynulé a bezproblémové provozování hotelových, hostinských služeb a souvisejících činností v souladu s touto smlouvou a platit Pronajímateli nájemné ve výši dle této

smlouvy a vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ke dni skončení nájmu podle této smlouvy v souladu s touto smlouvou.

2.1.4. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 12. 2015 do 30. 11. 2020. Sjednaná doba nájmu se automaticky prodlužuje o 5 let v případě, že některá Smluvní strana alespoň 6 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu podle věty první nedoručí druhé Smluvní straně písemné oznámení o tom, že nemá zájem na prodloužení sjednané doby nájmu; sjednaná doba nájmu se tímto způsobem prodlouží pouze jednou.

2.2. ZAHÁJENÍ PROVOZU A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCI

2.2.1. Nájemce se zavazuje zahájit provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu nejpozději do 10 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2.2.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu na základě písemné výzvy Nájemce nejpozději 5 dní přede dnem zahájení provozování podle bodu 2.2.1., a to ve stavu, ve kterém jej může Nájemce užívat ke sjednanému účelu.

2.2.3. O předání Předmětu nájmu Nájemci bude Smluvní stranami sepsán předávací protokol, který musí:

- (a) obsahovat jako samostatné části protokol o výsledku fyzické prohlídky Předmětu nájmu, o provedené dokladové inventarizaci a o výsledcích, včetně seznamu platných revizí všech spotřebičů, případně provedených přijímacích testů Předmětu nájmu;
- (b) být odsouhlasen Smluvními stranami, a to postupně dle jednotlivých částí.

2.2.4. Pronajímatel se dále zavazuje předat Nájemci:

- (a) věci, informace a záznamy, které má ve svém držení a jsou potřebné k provozování Předmětu nájmu;
- (b) veškerou dokumentaci související s provozováním Předmětu nájmu, kterou má ve svém držení.

2.2.5. Nájemce je oprávněn do 30 kalendářních dnů ode dne zahájení provozu podle bodu 2.2.1. nahlásit Pronajímateli všechny zjevné škody a závady na Předmětu nájmu nezjištěné, které nemohl zjistit při předání Předmětu nájmu podle bodu 2.2.2. a které by mohly bránit Nájemci v jeho činnosti a které nevyplývají z poskytnutých dokumentů a popř. provedených prohlídek. Tyto škody a závady budou uvedeny v samostatném písemném protokolu sepsaném a odsouhlaseném Smluvními stranami. Po uplynutí lhůty podle věty první již není Nájemce oprávněn uplatňovat jakékoli další stížnosti či námitky na kvalitu předaného Předmětu nájmu a pro účely této smlouvy se má za to, že Předmět nájmu byl předán bez vad; to se netýká vad, které brání užívání Předmětu nájmu nebo jej podstatným způsobem ztěžují.

2.2.6. Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že Předmět nájmu, především pak jeho vybavení již byly užívány před uzavřením této smlouvy a jsou tak ve stavu přiměřeném jejich stáří a obvyklému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy měl možnost si Předmětu nájmu i jeho vybavení prohlédnout a je mu tak znám faktický stav Předmětu nájmu i jeho vybavení.

2.3. ZÁKLADNÍ ROZLOŽENÍ RIZIK VE VZTAHU K PŘEDMĚTU NÁJMU

2.3.1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, nese Nájemce ode dne převzetí Předmětu nájmu podle bodu 2.2.2. až do dne řádného předání Předmětu nájmu Pronajímateli:

- (a) riziko vzniku škod na Předmětu nájmu, s výjimkou vad uvedených v bodu 2.2.5.;
- (b) riziko spojené s poskytováním hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu, především pak podnikatelská rizika spojená s potenciálním výkyvem poptávky po službách poskytovaných Nájemcem v Předmětu nájmu.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1. POVINNOSTI NÁJEMCE

3.1.1. Nájemce je povinen a zavazuje se:

- (a) po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy zajistit řádné provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu, a to svým jménem a na svůj účet;
- (b) provozovat a užívat Předmět nájmu v souladu se závaznými předpisy, všemi příslušnými povoleními, touto smlouvou a zavedenou odbornou praxí, tj. zajišťovat vlastní provozování, údržbu, zajistit v součinnosti s Pronajímatelem odstranění havárií a poruch, dále ochranu Předmětu nájmu včetně kontroly prostor a zařízení určených k provozování hotelových, hostinských činností a souvisejících činností; pečovat o Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- (c) zajistit svým jménem a na svůj účet bezpečné nakládání s odpady vzniklými provozováním hotelových, hostinských služeb a souvisejících služeb v Předmětu nájmu;
- (d) zajistit, aby provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb bylo prováděno řádně kvalifikovanými a vyškolenými pracovníky;
- (e) zajistit, aby prostory určené k poskytování hotelových služeb (jedná se o pokoje a hotelovou část) byly nekuřácké;
- (f) zajistit, aby při provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb bylo jen v nezbytně nutném rozsahu zasahováno do práv a oprávněných zájmů Pronajímatele, jakož i zájmů třetích osob v souladu s platnými právními předpisy;
- (g) odstranit poruchu nebo havárii v součinnosti s Pronajímatelem a obnovit neprodleně provoz hotelových, hostinských a souvisejících služeb;
- (h) vést majetkovou evidenci a provozní evidenci a na požádání je Pronajímateli kdykoliv poskytnout;
- (i) předkládat Pronajímateli ke schválení návrh provozního řádu, popř. návrh na aktualizaci provozního řádu;
- (j) zdržet se provádění jakýchkoliv stavebních úprav a zásahů na Předmětu nájmu, umístování reklamních zařízení či jiných zařízení, která nesouvisí s provozováním hotelových, hostinských a souvisejících služeb bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce je oprávněn zabezpečit Předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit Předmět nájmu se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými Předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část Předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady;
- (k) zdržet se provozování loterií a jiných podobných her definovaných ve zvláštním právním předpise v Předmětu nájmu a umístování zařízení pro provozování loterií a jiných podobných her v Předmětu nájmu;

- (l) zajišťovat servis a řádnou údržbu Předmětu nájmu; v případě, že na Předmětu nájmu nebo jeho vybavení vzniknou vady či škody způsobené v důsledku fyzického opotřebení, a to ve výši nad 7 000,- Kč bez DPH za každou z nich (náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají), je Nájemce oprávněn požadovat jejich odstranění po Pronajímateli;
- (m) informovat Pronajímatele a o vzniklých vadách a škodách, a to do 2 (slovy: dvou) pracovních dnů od jejich vzniku a zajistit jejich opravu, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od nahlášení vady/škody, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- (n) škody a vady způsobené nedbalostním nebo úmyslným jednáním Nájemce budou odstraněny/opraveny na náklady Nájemce, a to bez ohledu na jejich výši;
- (o) informovat Pronajímatele předem o plánovaném přerušení provozu hotelových, hostinských a souvisejících služeb s uvedením důvodu;
- (p) umožnit Pronajímateli na požádání vstup do Předmětu nájmu a provedení kontroly užívání Předmětu nájmu;
- (q) strpět umístění malé výstavní síně v recepční hale Hotelu U Beránka (malá výstavní síň není součástí Předmětu nájmu) a umožnit Pronajímateli a veřejnosti přístup do malé výstavní síně;
- (r) Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu v čistotě a pořádku, dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce výslovně přebírá povinnost k zajištění požární ochrany;
- (s) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provést kontrolu stavu Předmětu nájmu a inventarizaci jeho vybavení. Pronajímatel se zavazuje oznámit Nájemci provedení takové kontroly nebo inventury alespoň týden předem;
- (t) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést Pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování Předmětu nájmu a jeho vybavení;
- (u) oznámit Pronajímateli, že třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu anebo jeho vybavení nebo žádá vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu anebo jeho vybavení, případně že Nájemce je rušen v užívání Předmětu nájmu anebo jeho vybavení nebo je jinak dotčen jednáním třetí osoby;
- (v) zajistit, aby byl Nájemce po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy pojištěn proti odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem činnosti Nájemce;
- (w) plnit další povinnosti Nájemce dle této smlouvy.

3.2. PRÁVA NÁJEMCE

3.2.1. Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli dokumenty prokazující možnost zahájení provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb.

3.2.2. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách umístit své technické vybavení, speciální kusy nábytku, stroje a zařízení, to vše při dodržení platných norem a dokumentace týkající se užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost za případné poškození, odcizení, zničení, jakož i jiné škody na věcech ve vlastnictví Nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavřít jakékoli pojistné smlouvy.

3.2.3. Nájemce je po předchozí dohodě s Pronajímatelem a za obvyklých podmínek oprávněn pořádat v prostorách kulturní části Městského divadla vlastní kulturní a jiné společenské akce v termínech, které nejsou určeny pro akce pořádané Pronajímatelem.

3.3. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

3.3.1. Pronajímatel je povinen:

- (a) neprovádět o své vůli, bez předchozí dohody s Nájemcem, na Předmětu nájmu jakékoli změny, s výjimkou případů, kdy je tak povinen Pronajímatel učinit na základě zvláštního zákona nebo úředního rozhodnutí;
- (b) investovat každým rokem do zhodnocení Předmětu nájmu nejméně částku ve výši 100 000,- Kč; termín a způsob zhodnocení Pronajímatel vždy předem dohodne s Nájemcem tak, aby co nejméně zatěžoval Nájemce při provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu; realizace zhodnocení Předmětu nájmu bude Smluvními stranami stvrzena písemným protokolem odsouhlaseným oběma Smluvními stranami;
- (c) odstranit vady Předmětu nájmu bránící jeho užívání nebo v podstatné míře ztěžující jeho užívání;
- (d) poskytnout Nájemci na jeho žádost ochranu v případě oznámení Nájemce podle ustanovení bodu 3.1.1. písm. u);
- (e) poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost při plnění závazků Nájemce vyplývajících z této smlouvy, kterou lze od Pronajímatele rozumně požadovat;
- (f) zajistit, aby objekty Městského divadla a Hotelu U Beránka byly pojištěny proti živelným rizikům;
- (g) plnit další povinnosti Pronajímatele dle této smlouvy.

3.4. PRÁVA PRONAJÍMATELE

3.4.1. Pronajímatel je oprávněn požádat Nájemce o zajištění hostinských a souvisejících služeb při konání kulturních a jiných společenských akcí v prostorách kulturní části Městského divadla; podrobnosti jsou upraveny v čl. 7. této smlouvy.

3.5. SPOLUPRÁCE SMLUVNÍCH STRAN

3.5.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost při plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Každá ze Smluvních stran se dále zavazuje na základě písemné výzvy doručené nejméně 10 pracovních dnů předem dostavit se na jednání s druhou Smluvní stranou a zodpovědět její dotazy či podat vysvětlení, a to za účasti zástupců Smluvních stran, jež jsou schopni podat relevantní odpovědi či vysvětlení.

3.5.2. V případě, že Pronajímatel dle vlastního rozhodnutí provede stavební úpravy Předmětu nájmu, zavazuje se tak učinit na vlastní náklady, případně na náklady Města Náchod, a nezvyšovat z tohoto důvodu nájemné dle bodu 4.1.1. Nájemce je oprávněn provést případné stavební úpravy ke zhodnocení Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a za podmínek s Pronajímatelem předem dohodnutých.

4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

4.1. VÝŠE NÁJEMNÉHO

4.1.1. Smluvní strany se dohodly na měsíční fixní výši nájemného, a to ve výši 90 000,- Kč/měsíc (bez DPH), tj. 1 080 000,- Kč/rok (bez DPH). K nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

4.1.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné v roce 2016 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně

zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou indexem spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Pronajímatel zvýšení nájemného podle tohoto bodu oznámí písemně Nájemci; Nájemce je povinen bez dalšího platit od okamžiku doručení písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného podle tohoto bodu již zvýšené nájemné. Nájemné zvýšené podle tohoto bodu se Nájemce zavazuje platit počínaje 1. lednem příslušného kalendářního roku. Rozdíl mezi zvýšeným nájemným a nájemným dosud Nájemcem placeným za dobu od 1. ledna příslušného kalendářního roku do okamžiku doručení oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného podle tohoto bodu vyúčtuje Pronajímatel Nájemci samostatně; Nájemce je povinen toto vyúčtování uhradit do 14 dnů ode dne jeho doručení Nájemci.

4.2. SLUŽBY

4.2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zajistí svým vlastním jménem a na vlastní účet dodávky elektrické energie, tepelné energie, vody (do části hotelu) a likvidaci odpadů. Pro měření dodávek elektrické energie, vody a tepelné energie je Nájemce povinen zajistit si vlastní certifikovaná měřidla.

4.2.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci dodávku vody (do části hotelu, která je napojená přes Městské divadlo) do Předmětu nájmu a hradit vodné a stočné jejich dodavateli za celé objekty Městského divadla a Hotelu U Beránka a dále se Pronajímatel zavazuje hradit poplatky za odvádění srážkových vod za celé tyto objekty. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli poměrnou část vodného a stočného, a to v rozsahu stanoveném měřidlem instalovaným pro prostory, které tvoří Předmět nájmu podle této smlouvy. Hodnoty tohoto měřidla budou pro tyto účely zjišťovány vždy ke stejnému datu, ke kterému bude zjištěna hodnota měřidla dodavatelem vody pro účely fakturace. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů na úhradu za odvádění srážkových vod, a to v poměru plošné výměry prostor tvořících Předmět nájmu podle této smlouvy k plošné výměře všech prostor v objektu Městského divadla a Hotelu U Beránka. Podkladem pro placení těchto nákladů bude faktura Pronajímatele s náležitostmi daňového dokladu dle zákona o dani z přidané hodnoty, která bude Pronajímatelem zaslána Nájemci vždy do 10 dnů ode dne, kdy bude doručeno Pronajímateli příslušné vyúčtování dodavatele vody. Nájemce se zavazuje takovéto náklady uhradit do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování Pronajímateli.

4.3. ÚHRADA NÁJEMNÉHO NÁJEMCEM, PENĚŽITÁ JISTOTA

4.3.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za příslušný kalendářní měsíc ve výši uvedené v bodu 4.1.1. První nájemné bude Nájemcem uhrazeno nejpozději do 15. 1. 2016. Další nájemné bude Nájemcem hrazeno vždy do 15. kalendářního dne měsíce následujícího za předcházející měsíc, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo účtu 257-1523330257/0100 na základě daňového dokladu (v případě úhrady prvního nájemného), resp. na základě dohodnutého platebního kalendáře, splňujícího náležitosti daňového dokladu (v případě dalších úhrad nájemného). Pronajímatel má právo identifikaci bankovního účtu uvedeného v tomto bodu kdykoli změnit písemným oznámením doručeným Nájemci a Nájemce bude povinen poukazovat nájemné na nově oznámený bankovní účet, s účinností od kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém obdržel písemné oznámení Pronajímatele.

4.3.2. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení z nezaplaceného Nájemného ve výši stanovené předpisy práva občanského.

- 4.3.3. Nájemce se zavazuje složit Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši odpovídající výši jednoho měsíčního nájemného, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v bodu 4.3.1., a to do 90 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Tato jistota bude po dobu trvání smluvního vztahu sloužit jako prostředek zajištění odstranění vad a škod vzniklých v souvislosti s činností Nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou a dále k vypořádání finančních závazků v případě ukončení smluvního vztahu, nestanoví-li tato smlouva jinak. Pronajímatel je oprávněn použít peněžitou jistotu složenou Nájemcem především:
- (a) na úhradu nákladů spojených s opravou, resp. odstraněním poruchy/havárie, k nimž je podle této smlouvy povinen Nájemce, v případě, že Nájemce nezajistí takovou opravu, resp. odstranění poruchy/havárie do 30 kalendářních dnů od jejího oznámení Pronajímateli;
 - (b) na úhradu nájemného nebo smluvní pokuty podle této smlouvy v případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného anebo smluvní pokuty podle této smlouvy po dobu delší než 30 kalendářních dnů;
 - (c) na úhradu vyúčtování podle bodu 4.2.2. v případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou takového vyúčtování po dobu delší než 30 kalendářních dnů;
 - (d) na úhradu nákladů spojených s odstraněním škod způsobených Nájemcem na Předmětu nájmu, a to i po skončení nájmu podle této smlouvy.
- 4.3.4. Pokud Pronajímatel v souladu s bodem 4.3.3. použije v průběhu trvání nájmu podle této smlouvy peněžitou jistotu nebo její část, je Nájemce povinen do 90 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele povinen jistotu doplnit tak, aby odpovídala výši uvedené v bodu 4.3.3.
- 4.3.5. Pronajímatel je povinen vrátit peněžitou jistotu nebo její část nepoužitou v souladu s bodem 4.3.3. Nájemci po skončení nájmu podle této smlouvy, nikoli však dříve než budou odstraněny všechny případné škody či závady zjištěné po předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli podle čl. 10. této smlouvy ve spojení s bodem 2.2.5.

5. PLATBA SMLUVNÍCH POKUT

5.1. SMLUVNÍ POKUTY ZA PORUŠENÍ DÍLČÍCH SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ

- 5.1.1. Smluvní strany sjednávají následující smluvní pokuty za porušení povinností podle této smlouvy:
- (a) za hrubé porušení této smlouvy, přičemž za hrubé porušení této smlouvy se považují následující případy:
 - nesplnění povinností spočívajících v zajištění provozu hotelových, hostinských a souvisejících služeb v souladu s provozním řádem, a to ve výši 10 000,- Kč za každý jednotlivý případ a den porušení;
 - případy uvedené v bodu 8.1.1., a to ve výši 10 000,- Kč za každý konkrétní případ porušení;
 - (b) při opakovaném porušení ostatních povinností vyplývajících z této smlouvy, a to ve výši 10 000,- Kč za každý jednotlivých případ porušení povinností, přičemž opakovaným porušením se rozumí neplnění podmínek této smlouvy jednou ze Smluvních stran přes písemné upozornění druhé Smluvní strany.

5.2. SPLATNOST SMLUVNÍCH POKUT

5.2.1. Smluvní pokuty za porušení dílčích smluvních povinností některé ze smluvních stran jsou splatné do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování formou příslušného dokladu (např. faktury), a to bezhotovostní platbou na bankovní účet druhé Smluvní strany.

5.2.2. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost příslušné Smluvní strany, jejíž splnění bylo smluvní pokutou zajištěno. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena práva na náhradu škody způsobené porušením téže právní povinnosti, pokud výše škody přesahuje sjednanou smluvní pokutu, a to ve výši přesahující smluvní pokutu. Právo na zaplacení smluvní pokuty zůstává zachováno i po ukončení této smlouvy.

6. ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU, ODSTRAŇOVÁNÍ PORUCH A HAVÁRIÍ

6.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ – ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

6.1.1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provést zásah do Předmětu nájmu.

6.2. POVINNOSTI NÁJEMCE

6.2.1. Nájemce se zavazuje:

- (a) udržovat Předmět nájmu ve stavu nezbytném k zajištění plynulého a bezpečného provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb. Údržba má zejména preventivní charakter a současně slouží ke kontrole stavu Předmětu nájmu za účelem předcházení vzniku poruch a havárií;
- (b) na své náklady zajistit příslušné revize všech spotřebičů v Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajistit další potřebné revize, dle platných předpisů vztahujících se k Předmětu nájmu;
- (c) zajišťovat zcela na své náklady údržbu Předmětu nájmu a jeho vybavení a odstranění poruch a havárií, pokud jejich výše nepřesáhne částku 7 000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou poruchu/havárii (náklady na dopravu a jiné náklady spojené s dopravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladu na tuto opravu nezapočítávají);
- (d) Nájemce je dále povinen na svůj náklad zajistit drobné opravy, za které se považují zejména tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří – to je výměny zámků, kování, klik;
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zvonků, domácích telefonů, žárovek, zásuvek rozvodů datových sítí, analogového i digitálního televizního a rozhlasového vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní.

6.3. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

6.3.1. Pronajímatel se zavazuje:

- (a) odstranit bezodkladně na žádost Nájemce vady Předmětu nájmu bránící nebo podstatně ztěžující jeho užívání;

- (b) zajišťovat na své náklady údržbu Předmětu nájmu a odstranění poruch a havárií, pokud jejich výše přesáhne částku 7 000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou poruchu/havárii (náklady na dopravu a jiné náklady spojené s dopravou, pokud jsou uvedeny daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladu na tuto opravu nezapočítávají).

7. UŽÍVÁNÍ PROSTOR KULTURNÍ ČÁSTI MĚSTSKÉHO DIVADLA

- 7.1.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce bude mít výhradní právo a zároveň povinnost zajišťovat hostinské a související služby v kulturní části objektů Městského divadla a Hotelu U Beránka při konání kulturních, společenských, případně jiných akcích v těchto prostorách, pokud se Smluvní strany v jednotlivých případech nedohodnou jinak.
- 7.1.2. Pro tyto účely přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání následující prostory v kulturní části objektů Městského divadla a Hotelu u Beránka (budova č.p. 74):
 - (a) bar ve foyeru, včetně přilehlých skladovacích prostor a technických místností umístěných v 2. nadzemním podlaží;
 - (b) bar v divadelním klubu umístěný v 1. nadzemním podlaží;přesné vymezení prostor je vyznačeno v plánu objektů Městského divadla a Hotelu U Beránku, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**Prostory kulturní části Městského divadla**“).
- 7.1.3. Nájemce se zavazuje za přenechání prostor podle bodu 7.1.2. platit Pronajímateli nájemné, které je zahrnuto v nájemném podle bodu 4.1.1.
- 7.1.4. Povinnost Nájemce zajistit provoz hostinských a souvisejících služeb v Prostorách kulturní části Městského divadla bude závislá na jejich potřebě při konání kulturních, společenských, případně jiných akcí v Prostorách kulturní části Městského divadla. Kromě toho je Nájemce povinen zajistit také hostinské služby v prostorách Městského divadla (kulturní část Městského divadla), kde se akce pořádají, a to zejména obsluhu, prodej nápojů či pokrmů, úklid stolů apod., v rozsahu dle předchozích pokynů Pronajímatele.
- 7.1.5. Pronajímatel předá Nájemci v dostatečném předstihu, nejméně však 5 dnů před začátkem kalendářního čtvrtletí písemný přehled těchto akcí obsahující rozsah služeb, které mají být Nájemcem na konkrétní akci zajištěny. Případnou změnu v uvedeném přehledu akcí je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejméně 2 dny před konáním akce. Přehled akcí Pronajímatele je pro Nájemce závazný.
- 7.1.6. Pronajímatel umožní Nájemci přístup do Prostor kulturní části Městského divadla v dostatečném předstihu před konáním konkrétní akce v daném prostoru, a to v rozsahu nezbytném pro zajištění splnění povinností Nájemce. Bar v divadelním klubu [bod 7.1.2. písm. (b)] je součástí zákulisí divadla a Nájemce bere na vědomí, že do něho budou mít přístup pouze účinkující a pořadatelé akcí. Do prostoru baru ve foyeru, včetně přilehlých skladovacích prostor a technických místností [bod 7.1.2. písm. (a)] bude mít Nájemce trvalý přístup.
- 7.1.7. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemci bude umožněno na některé akce umístit prodejní prostor (bar) v Prostorách kulturní části Městského divadla, které nejsou součástí Předmětu nájmu podle tohoto článku (sály v 2. nadzemním podlaží), a nabízet zde své služby, a to pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Prodejní prostor musí Nájemce po akci vždy demontovat a uklidit, přičemž nesmí být zasaženo nebo poničeno vybavení Pronajímatele (podlahy, stěny, nábytek apod.).

7.1.8. Nájemce je povinen v Prostorách kulturní části Městského divadla zajistit úklid, údržbu a pečovat o tyto prostory jako řádný hospodář.

7.1.9. Ostatní ustanovení této smlouvy, zejména pak práva a povinnosti Smluvních stran, se použijí na přenechání Prostor kulturní části Městského divadla do užívání Nájemci obdobně.

8. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1. ZMĚNA KONTROLY

8.1.1. Pokud dojde ode dne účinnosti smlouvy do okamžiku, kdy mezi Smluvními stranami již nebudou existovat jakékoli spory či nevypořádaná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy:

- (a) k převodu podílů či akcií v Nájemci a/nebo osobách ovládajících Nájemce, nebo;
 - (b) k jejich zastavení či jiné zajišťovací transakci vůči majetku Nájemce, která by mohla mít za důsledek změnu kontroly nad Nájemcem, nebo;
 - (c) k přeměně Nájemce,
- bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se taková skutečnost za hrubé porušení této smlouvy.

8.1.2. Žádost o písemný souhlas podle bodu 8.1.1. s podrobným popisem zamýšlené transakce musí být doručena Pronajímateli nejméně 90 (slovy: devadesát) dnů před provedením kroků uvedených v bodu 8.1.1.

8.2. ZMĚNA VLASTNICTVÍ

8.2.1. Pokud dojde v době trvání nájmu podle této smlouvy ke změně vlastnictví k Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového vlastníka Předmětu nájmu. Pronajímatel je v takovém případě povinen nového vlastníka předem seznámit s právy a povinnostmi Smluvních stran podle této smlouvy a informovat nového vlastníka o všech právních jednáních, které Smluvní strany této smlouvy za účinnosti této smlouvy vůči sobě učinily.

9. UKONČENÍ SMLOUVY

9.1. UKONČENÍ SMLOUVY DOHODOU

9.1.1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou Smluvních stran.

9.2. UKONČENÍ SMLOUVY VÝPOVĚDÍ

9.2.1. Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět i před uplynutím ujednané doby v případě, že

- (a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
- (b) přestane být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- (c) porušuje Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci vyplývající z této smlouvy.

9.2.2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět i před uplynutím ujednané doby v případě, že

- (a) má být Předmět nájmu odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu Nájemcem;
- (b) porušuje Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající z této smlouvy;
- (c) Nájemce porušuje svoji povinnost podle bodu 3.1.1. písm. j) a toto porušení neodstraní ani poté, co jej Pronajímatel vyzval k nápravě;
- (d) Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.

9.2.3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

9.2.4. Výpovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně.

9.3. UKONČENÍ SMLOUVY ODSTOUPENÍM

9.3.1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě nezaplacení prvního nájemného v souladu s bodem 4.3.1.

10. PŘEDÁVACÍ PROCES PŘI UKONČENÍ SMLOUVY

10.1. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU ZPĚT PRONAJÍMATELI

10.1.1. Nájemce se zavazuje předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli ke dni skončení nájmu podle této smlouvy ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení při řádném provádění údržby, nehledě na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, není-li Smluvními stranami sjednáno jinak.

10.1.2. O předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, odsouhlasený oběma Smluvními stranami.

10.1.3. Pro předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli se použije bod 2.2. obdobně.

10.1.4. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci harmonogram dokladové inventarizace v maximální délce 30 pracovních dnů včetně specifikace způsobu ověřování platnosti předaných dokladů.

10.1.5. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu podle této smlouvy:

- (a) věci, informace a záznamy, které má ve svém držení a jsou potřebné k provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu;
- (b) veškerou dokumentaci související s provozováním hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu, kterou má ve svém držení, a to zejména dokumentaci, která byla předána Nájemci Pronajímatelem podle bodu 2.2.4.

10.1.6. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli při předání veškerou potřebnou součinnost tak, aby došlo k bezodkladnému převzetí Předmětu nájmu a jeho bezprostředně navazujícímu plynulému a bezpečnému provozování Pronajímatelem či novým Nájemcem.

10.2. POVINNOSTI NÁJEMCE VE VZTAHU K VÝBĚRU NOVÉHO NÁJEMCE

10.2.1. Smluvní strany se zavazují postupovat v období přípravy nového výběrového řízení způsobem, který nebude diskriminovat Nájemce nebo ostatní účastníky nového výběrového řízení. Nájemce se zavazuje v rámci přípravy a realizace nového výběrového řízení poskytovat Pronajímateli nezbytnou součinnost, zejména při poskytování informací vztahujících se k předmětu smlouvy. V případě, že bude Nájemce postupovat v období přípravy nového výběrového řízení způsobem, který mu přinese neoprávněnou výhodu nebo znevýhodní ostatní účastníky nového výběrového řízení v nepřiměřeném rozsahu, je Pronajímatel oprávněn vyřadit Nájemce z tohoto nového výběrového řízení.

11. PRAVIDLA ŘEŠENÍ SPORŮ

11.1. ZPŮSOB ŘEŠENÍ SPORŮ

11.1.1. Smluvní strany se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se Smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud Pronajímatele.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1. ÚČINNOST SMLOUVY

12.1.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 12. 2015.

12.2. PRÁVNÍ REŽIM SMLOUVY

12.2.1. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky v jejich účinném znění, jakož i dalšími právními předpisy, na něž je ve smlouvě činěn odkaz.

12.3. POČET VYHOTOVENÍ SMLOUVY

12.3.1. Tato smlouva je vyhotovena v 6 (slovy: šesti) stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel si ponechá 3 (slovy: tři) vyhotovení, Nájemce 3 (slovy: tři) vyhotovení. Přílohy č. 1 a 2 této smlouvy tvoří její nedílnou součást.

12.4. ZMĚNY SMLOUVY

12.4.1. Změny této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu v podobě postupně číslovaných dodatků oboustranně odsouhlasených Smluvními stranami.

12.5. ZPŮSOB KOMUNIKACE

12.5.1. Za písemnou formu se pro účely této smlouvy považuje i elektronická pošta ověřená zaručeným elektronickým podpisem. Pokud je zaslánka zaslána elektronickou poštou bez ověření zaručeným elektronickým podpisem, musí být následně potvrzena listinnou formou v lhůtě sedmi (7) dnů od odeslání elektronické pošty.

12.6. POSTOUPENÍ PRÁV

12.6.1. Kterákoli ze Smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany postoupit kterékoli z práv vyplývajících z této smlouvy třetí osobě.

12.7. SALVATORNÍ USTANOVENÍ

12.7.1. Smluvní Strany se zavazují v případě, že některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým smyslem nejlépe odpovídá účelu této smlouvy. Neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy jako celku.

12.8. OSTATNÍ

12.8.1. Tato smlouva byla schválena valnou hromadou Pronajímatele dne 23. 11. 2015.

12.8.2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu podepisují.

V Náchodě dne 23. 11. 2015

Nájemce:
Hotel Zlatý Beránek s. r. o.

.....
Bc. Pavel Rys
jednatel

V Náchodě dne 23. 11. 2015

Pronajímatel:
BERÁNEK Náchod, a.s.

Beránek NÁCHOD a.s.
Masarykovo náměstí 74
547 01 Náchod
IČ 64829472 DIČ CZ64829472

.....
Jan Birke
předseda představenstva

.....
Ing. Iva Cvetanova
členka představenstva

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Soupis vybavení Předmětu Nájmu

Příloha č. 2: Plánek objektů Městského divadla a Hotelu U Beránka s vyznačením prostor tvořících Předmět nájmu