

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OBEC SVATÝ JAN POD SKALOU,
IČ : 509825

DIČ: CZ00509825

se sídlem OÚ Svatý Jan pod Skalou č.p. 6
PSČ 266 01 Beroun

bankovní spojení: 178157718/0300

zastoupená starostou obce Ing. Pavlem Vokálem
a místostarostou obce Jiřím Ševčíkem

jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

obchodní společnost JESO TRANSLATIONS s.r.o.

IČ: 27460193

DIČ: CZ27460193

se sídlem Besední 487/3, Praha 1 – Malá Strana, PSČ 118 00
bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíle C, vložce č. 114366

zastoupená jednatelem společnosti Patrikem Vondřichem

jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají

*níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 720 Občanského zákoníku
a dle ust. § 3 z.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor /v platném znění/
tuto*

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou, a to:

- objektu občanské vybavenosti č.p. 6 nacházejícího se na pozemku St. p.č. 33 – zastavěná plocha a nádvoří,,
- pozemku St. p. č. 33 o výměře 607 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p.č. 15 o výměře 1048 m² – zahrada.

2) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovitosti vymezené v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy (dále také „předmět nájmu), a to :

a) **nebytové prostory** nacházející se v budově č.p. 6 sestávající z :

aa) prostor nacházejících se ve **sklepní části** uvedené budovy – 3 skladovací místnosti (výměry 11,3 m², 1,5 m², 15 m²), chodba (výměra 12,2 m²), zasedací místnost (výměra 49,5 m²), úklidová místnost (výměra 3,6 m²), pomocná kuchyňka (výměra 19,0 m²);

ab) prostor nacházejících se v **přízemí** uvedené budovy – recepce (výměra 14 m²), chodba (výměra 18 m²), WC pro zaměstnance (výměra 4,5 m²), WC pánský (výměra 10 m²), WC dámský (výměra 10 m²), výčep (výměra 16 m²), kuchyně (výměra 25 m²), restaurace (výměra 72 m²);

ac) prostor nacházejících se **prvním nadzemním podlaží** uvedené budovy – 14 pokojů hotelového typu, každý s WC a sprchovým koutem (celková výměra 226 m², chodba (výměra 45 m²),

ad) **venkovní terasy** nacházející se vně budovy na pozemku st. p. č. 33 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 15 zahrada – (výměra 65 m²),

to vše k účelu provozování hostinské činnosti a poskytování ubytování

b) **pozemek p.č. 15 – zahrada o výměře 1048 m² k účelu zajištění zásobování a parkování osobních vozidel zaměstnanců a hostů hotelu a restaurace.**

c) Předmětem nájmu je i vybavení shora uvedených nebytových prostor sestávající z **movitých věcí**, uvedených v příloze č. I této smlouvy:

3) Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke shora dohodnutému účelu. O předání a převzetí předmětu nájmu je účastníky sepsán zápis, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy, jako příloha č. I.

4) Nájemce bere na vědomí, že se v předmětné budově nachází kanceláře Obce Svatý Jan pod Skalou, jakož i Obecního úřadu Svatý Jan pod Skalou a dále pak v podkrovních prostorách budovy čtyři byty. Přístup k bytům je schodištěm nacházejícím se uvnitř předmětné budovy, společným pro nájemce i osoby užívající byty. Úklid schodiště do úrovně I NP se zavazuje zajistit nájemce, jakož i hradit spotřebovanou el. energii na jeho osvětlení.

5) Nájemce se zavazuje při svém užívání předmětu nájmu žádným způsobem neomezovat a nenarušovat užívání předmětných nemovitostí ostatními subjekty (viz. předchozí odstavec tohoto článku smlouvy), k tomu účelu se zavazuje přizpůsobit provozní dobu ve venkovních prostorách (terasa) ve všedních dnech do 22.00 hod., v sobotu, neděli a ve svátcích do 23.00 hod.

6) Nájemce není oprávněn umístit ani provozovat v pronajímaných prostorách videoterminály a výherní hrací přístroje, a to sám ani prostřednictvím jiné osoby.

7) Nájemce se zavazuje umožnit Obci Svatý Jan pod Skalou, jakož i Obecnímu úřadu Svatý Jan pod Skalou konání společenských akcí a zasedání zastupitelstva v prostorách restaurace nebo zasedací místnosti, a to bezplatně. Pronajímatel se zavazuje nájemce o každé takové akci informovat s měsíčním předstihem.

II. Doba nájmu

1) Nájem dle této smlouvy je sjednán na dobu **určitou** – 15 (patnáct) let, počínaje dnem 1. listopadu 2013 konče dnem 31. října 2028.

2) Nájem je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran, a to ke kterémukoliv datu, na němž se účastníci shodnou.

3) Nájem předmětu smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu skončí taktéž výpovědí jednoho z účastníků smlouvy, a to pouze z následujících důvodů:

a) **Pronajímatel** je oprávněn písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

aa) nájemce užívá předmět nájmu či jeho část v rozporu s touto smlouvou,

ab) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,

ac) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nemovitosti, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

ad) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor,

ae) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

af) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

ag) nájemce je v prodlení o více než 1 měsíc s úhradou dohodnutých splátek kauce (viz. III odst. 6 písm. b) této smlouvy),

ah) nájemce porušil některou z povinností vyplývajících z této smlouvy, a to zejména povinnosti vymezené v čl. I odst. 5,6,7 a v čl. VI písm. B) této smlouvy.

b) **Nájemce** je oprávněn písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

ba) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,

bb) nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,

bc) pronajímatel přes písemné upozornění nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

4) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi smlouvy.

5) Nájem dle této smlouvy zaniká rovněž zánikem předmětu nájmu nebo zánikem nájemce bez právního nástupce.

6) Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

7) Bude-li nájemce v případě skončení nájmu v prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jedentisíc korun českých) za každý den prodlení.

III. Nájemné

1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí měsíčně 15.000,- Kč (slovy: Patnácttisíc korun českých).

11 11.0

- 2) Nájemné podle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy se zavazuje nájemce hradit pronajímateli vždy nejpozději do každého 20. dne v příslušném kalendářním měsíci trvání nájmu, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3) Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemné za měsíc listopad 2013 je splatné do 20. srpna 2014 a nájemné za měsíc prosinec 2013 je splatné do 20. září 2014. Tímto ujednáním není dotčena povinnost hradit v měsících srpen 2014 a září 2014 běžné nájemné dle odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy.
- 4) Nájemné včetně dalších dohodnutých úhrad (např. kaucí) se považuje za řádně uhrazené, je-li jeho dohodnutá výše připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli částku 100.000,- Kč (slovy: Jednostotísíc korun českých), což představuje tzv. vratnou kauci, jejímž účelem je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých a vyplývajících z užívání nebytových prostor nájemcem. Jedná se především o dlužné nájemné, dlužné platby za pronajímatelem poskytované služby, náhrada případných škod způsobených nájemcem apod.
- 6) Předmětnou kauci se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli takto:
- a) částku 50.000,- Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých) v hotovosti v den podpisu této smlouvy;
 - b) částku 50.000,- Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých) formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 5.000,- Kč (slovy: Pět tisíc korun českých) vždy do každého 20-tého dne v příslušném kalendářním měsíci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to počínaje měsícem listopad 2013. Nájemce se zavazuje jednotlivé splátky na kauci hradit odděleně od dohodnutého nájemného.
- 7) Nebude-li mít pronajímatel vůči nájemci ke dni skončení nájmu žádnou pohledávku, zavazuje se pronajímatel vrátit nájemci jím uhrazenou kauci do 14-ti dnů ode skončení nájmu, respektive ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli.
- 8) Pakliže bude pohledávka pronajímatele vůči nájemci přesahovat nájemcem uhrazenou kauci, zavazuje se nájemce doplatit pronajímateli rozdíl mezi výší pohledávky pronajímatele za nájemcem a uhrazenou kaucí, a to ve lhůtě do pěti kalendářních dnů, ode dne, kdy se výši tohoto rozdílu nájemce od pronajímatele dozví.
- 9) Nájemce je povinen hradit taktéž veškeré úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, příp. zálohy na ně, jako jsou např. odběr elektrické energie, plynu, vodné, stočné, poplatky za odvoz odpadů apod. V té souvislosti zajistí nájemce provedení změny v osobě odběratele služeb a tyto bude hradit přímo jednotlivým dodavatelům. V zápise o předání a převzetí předmětu nájmu účastníci této smlouvy zapíší počáteční stav jednotlivých měřidel.
- 10) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně upravit svým jednostranným písemným úkonem výši nájemného vymezeného v čl. I odst. 1 této smlouvy s ohledem na změny příslušných právních a cenových předpisů a míru inflace vyhlášené ČSÚ, a to počínaje rokem 2015.
- 11) Nájemce je povinen hradit případné nedoplatky a nabývat přeplatky z úhrad záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání nájmu.
- 12) Účastníci se dohodli, že v případě prodloužení s úhradou nájemného o více než sedm pracovních dnů, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vedle dlužného nájemného úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení.

11

Rel

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel:

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, proti pojistným událostem majícím charakter živelných pohrom. Jiná smluvní pojištění si sjednává sám nájemce dle vlastního uvážení na svůj náklad.
- 3) Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy a udržování budovy nemající charakter běžných oprav a údržby.

B) Nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou.
- 2) Nájemce hradí veškeré náklady související s užíváním nebytových prostor ke sjednanému účelu.
- 3) Nájemce odpovídá za dodržování předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, hygienických, ekologických a jiných předpisů.
- 4) Nájemce je povinen zajistit na své náklady likvidaci odpadů, které v rámci své podnikatelské činnosti vyprodukuje, a to způsobem stanoveným platnými právními předpisy.
- 5) Nájemce je oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provádět vlastním nákladem stavební práce účelové povahy /např. rekonstrukce, modernizace interiérů apod./, které budou sloužit jeho provozu.
- 6) Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem drobné opravy a běžnou údržbu užívaných nebytových prostor. Demonstrativní výčet udržovacích nákladů, které hradí nájemce, je vymezen v příloze č. II, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 7) Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pouze ke sjednanému účelu. Případné škody, které by na předmětu nájmu vznikly jeho zaviněním nebo v souvislosti s jeho činností, se zavazuje odstranit na své náklady, a to především uvedením v předešlý stav, nestane-li se tak, má právo je odstranit po předchozí výzvě pronajímatele a nájemce je povinen uhradit náklady s tímto spojené.
- 8) Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory, byť jen z části, do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 9) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na jeho požádání za účelem provedení kontroly plnění vyplývající z této smlouvy.
- 10) V případě, že nastane pojistná událost spadající pod okruh pojištění, který sjednává pronajímatel, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele. Neučiní-li tak, je povinen nahradit pronajímateli škodu, která nesplněním uvedené povinnosti pronajímateli vznikla, a to do sedmi pracovních dnů ode dne, kdy se o výši škody nájemce od pronajímatele dozví.
- 11) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav nemajících charakter běžné opravy a údržby a umožnit tomuto jejich provedení. Neučiní-li tak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli škodu, která nesplněním výše uvedené povinnosti pronajímateli vznikla, a to do sedmi pracovních dnů ode dne, kdy se o výši škody nájemce od pronajímatele dozví.
- 12) Ostraha a zabezpečení pronajatých prostor před vniknutím nepovolaných osob je povinností nájemce.

11 0.0

13) Nájemce se zavazuje na své náklady obstarat veškerá potvrzení, sdělení, rozhodnutí, schválení apod., jejichž potřeba by vznikla v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor ke sjednanému účelu (dle hygienických, požárních a jiných předpisů).

14) Nájemce je povinen zabezpečit úklid pronajatých nebytových prostor včetně pozemků st. p. č. 33 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 15 – zahrada, blíže specifikovaných v čl. I odst. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat v zimních měsících schůdnost chodníku v okolí předmětné nemovitosti, jakož i schůdnost a sjízdnost plochy určené pro zásobování budovy a parkování zaměstnanců a hostů restaurace a hotelu.

15) Věci do pronajatých prostor vnášené a používané nájemcem, event. jeho zaměstnanci, příp. třetími osobami, nacházejí se zde na vlastní nebezpečí nájemce a pronajímatel neodpovídá za jejich poškození, zničení či ztrátu.

16) Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy své reklamní štítky, označení a jiná oznámení pro svoje zákazníky, a to s předchozím souhlasem pronajímatele. Za dodržení platných předpisů upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce.

V.

Závěrečná ujednání

1) Veškeré změny této smlouvy a podmínek nájmu je nutno provádět v písemné formě, a to písemnými, číslovanými a datovanými dodatky této smlouvy podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

2) Na vzájemné vztahy stran touto smlouvou neupravené se vztahuje český právní řád, zejména občanský zákoník a zákon č. 116/1990 Sb. v platném znění.

3) Tato smlouva obsahuje sedm listů jednostranného textu a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech majících platnost originálu. Každý účastník obdrží dvě její vyhotovení.

4) Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že doporučená zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou korespondenční adresu, kterou příjemce zásilky jejímu odesílateli předem písemně sdělil, je adresátovi zásilky doručena i v případě, že si ji nepřevzme, a to desátým dnem od uložení zásilky u příslušné pošty a nebo pokud adresát převzetí zásilky odmítne, je mu doručena dnem tohoto odmítnutí.

VI.

DOLOŽKA dle ust. § 41 z.č. 128/2000 Sb. v platném znění

Záměr Obce Svatý Jan pod Skalou pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I této smlouvy byl zveřejněn způsobem vymezeným v § 39 odst. 1 z.č. 128/2000 Sb. /v platném znění/.

Tento byl vyvěšen na úřední desce obce dne 26.8.2013 a sňat dne 2.10.2013.

Nájem shora uvedené části nemovitosti schválilo Zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou na svém zasedání konaném dne 17. 10. 2013.

Zástupci účastníků této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě předchozího projednání, její obsah je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, učiněné určitě a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

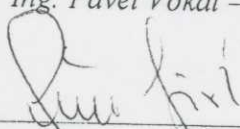
11 

Ve Svatém Janu pod Skalou, dne 31. 10. 2013

Pronajímatel:



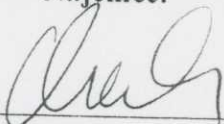
za Obec Svatý Jan pod Skalou
Ing. Pavel Vokál – starosta obce



za Obec Svatý Jan pod Skalou
Jiří Ševčík - místostarosta obce



Nájemce:



za Jeso Translations s.r.o. Bc. Patrik Vondřich
- jednatel společnosti



Príloha č. I nájemní smlouvy

ZÁPIS

o předání a převzetí předmětu nájmu
dle nájemní smlouvy uzavřené dne 31. 10. 2013

Účastníci:

Jeso Traslations s.r.o., IČO 27460193
Obec Svatý Jan pod Skalou, IČO 00509825

Stav nemovitostí (nebytových prostor) vymezených v čl. 1 odst. 2 písm. a) a b) nájemní smlouvy:

Stav nemovitostí je přiměřený běžnému opotřebení

Seznam pronajímaných movitých věcí (čl. I odst. 2 písm. c) nájemní smlouvy):

Vybavení restaurace:

15 stolů restauračních, 84 židlí restauračních, 3 věšáky stojanové dřevěné, 1 příborník, 1 nerezový stůl kuchyňský (suterén), 1 dvojitý nerezový dřez (suterén), el. boiler Elektrolux 125 l, 1 regál skládací dřevěný (suterén), 1 regál kovový (suterén).

Vybavení zasedací místnosti:

8 stolů konferenčních skládacích, 3 stoly konferenční pevné, 26 židlí čalouněných, regál příhrádkový, 1 TV přijímač plazmový PANASONIC o uhl. 127 cm, 1 satelitní přijímač, 2 settopboxy HOMECAST, 1 HiFi věž SHARP, 1 modem+AP Airlive

Vybavení hotelu:

35 lůžek s nočními stolky, 16 šatních skříní, 20 židlí, 1 sofa (chodba), 1 pult recepční, 1 telefonní ústředna (recepce), 1 skříň (recepce), 1 modem+AP Airlive (recepce)

Zahradní nábytek: 2 stoly kovové, 6 stolů plastových, 26 židlí

Stavy měřičů energií:

Elektrická energie: elektroměr č. 44904400-98 = 353407,0

Plyn: Hlavní plynoměr = 59430,000

Odečtový plynoměr(obec) = 1272,000

V e Svatém Janu pod Skalou, dne 31.10.2013

Podpisy účastníků:

~~See in~~

Al



Příloha č. II nájemní smlouvy

Rozsah udržovacích nákladů, které hradí nájemce

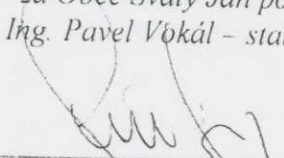
1. Opravy vnitřních omítek dle potřeby (podle charakteru a způsobu poškození)
2. Odhmyzování provozovny dle nutnosti, příp. deratizace
3. Malby dle potřeby
4. Vnitřní nátěry dle potřeby
5. Opravy, výměna sanitní a vodoinstalační vybavenosti
6. Opravy ÚT a ohřevu vody mimo výměny kotle ÚT, radiátorů a zásobníků na teplou vodu a oběhových čerpadel
7. Čištění odpadů a kanalizace
8. Údržba okolí nemovitostí - zametání, sečení trávy, úklid smetí, posyp a údržba chodníků, odvoz popela a odpadků.

Ve Svatém Janu pod Skalou, dne 31.10.2013

Pronajímatel:



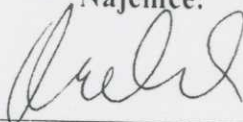
za Obec Svatý Jan pod Skalou
Ing. Pavel Vokál - starosta obce



za Obec Svatý Jan pod Skalou
Jiří Ševčík - místostarosta obce



Nájemce:



za Jeso Translations s.r.o. jednatel Bc. Patrik Vondřich