

DODATEK č. 3

K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ UZAVŘENÉ DNE 23.11.2015 VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH DODATKŮ NA PRONÁJEM A PROVOZOVÁNÍ HOTELU U BERÁNKA, MASARYKOVO NÁM 74, NÁCHOD

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
Jitka Štimová, místopředsedkyně
IČO: 64829472
DIČ: CZ64829472
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 8195320237/0100
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 Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. C 36658
zastoupená: Bc. Pavlem Rysem, jednatelem
IČO: 04179919
DIČ: CZ04179919
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 222437216/0600

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

Shora uvedené smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tento dodatek č. 3, jímž sjednávají nájemní smlouvu na pronájem a provozování Hotelu U Beránka, Masarykovo náměstí č.p. 74, Náchod v tomto novém a úplném znění:

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
Jitka Štimová, místopředsedkyně
IČO: 64829472
DIČ: CZ64829472
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 8195320237/0100
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 Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. C 36658
zastoupená: Bc. Pavlem Rysem, jednatelem
IČO: 04179919
DIČ: CZ04179919
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náchod
č. ú.: 222437216/0600
na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“);

(Pronajímatel a Nájemce dále označování 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: Náchod, 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: Náchod, 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, které jsou předmětem samostatné smlouvy o výpůjčce.
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. 1 a nedílnou součást této smlouvy. (dále jen jako „**Předmět nájmu**“).

Dále na základě samostatné smlouvy o výpůjčce převzal nájemce od pronajímatele vybavení předmětu nájmu uvedené v Příloze č. 1 smlouvy výpůjčce.

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. 2020 do 31. 12. 2022. Sjednaná doba nájmu se automaticky prodlužuje o 2 roky 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 již zahájil provozování hotelových, hostinských a souvisejících služeb v Předmětu nájmu, a to na základě předchozí nájemní smlouvy.

2.2.2. Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu a to na základě předchozí nájemní smlouvy, dle předávacího protokolu ze dne 1. 12. 2015 ve stavu, ve kterém jej může Nájemce užívat ke sjednanému účelu, což nájemce potvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

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;
- (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) poskytnout Pronajímateli k nahlédnutí provozní řád, popř. návrh na aktualizaci provozního řádu;
- (j) 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;
- (k) 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 Kč 3 500,- 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;
- (l) 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;
- (m) škody a vady způsobené nedbalostním nebo úmyslným jednáním Nájemce budou odstraněny/opraveny na náklady Nájemce, a to bez ohledu na jejich výši;
- (n) informovat Pronajímatele předem o plánovaném přerušení provozu hotelových, hostinských a souvisejících služeb s uvedením důvodu;
- (o) umožnit Pronajímateli na požádání vstup do Předmětu nájmu a provedení kontroly užívání Předmětu nájmu;
- (p) 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;
- (q) 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;
- (r) 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;
- (s) 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;
- (t) 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;
- (u) zajistit, aby byl Nájemce po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy pojištěn proti odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem činnosti Nájemce. Zavazuje se uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění, tj. zejm. nese odpovědnost za škody, které při provozování jeho činnosti způsobí jeho zaměstnanci nebo třetí osoby.
- (v) 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. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část do původního stavu na vlastní náklady, pokud se strany nedohodnou jinak.

- (w) Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může Nájemce jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- (x) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
- (y) V době tří měsíců před skončením nájmu je Nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele; Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

3.2. PRÁVA NÁJEMCE

3.2.1. Nájemce obdržel od Pronajímatele 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 nenesе 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 **65 000,- Kč/měsíc** (bez DPH), tj. **780 000,- 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 2022 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. V návaznosti na EPC hradí elektrickou energii a dodávku tepla Pronajímatel. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli 50% z celkové spotřeby elektrické energie a dodávek tepla nájemce, a to na základě měsíčního vyúčtování, které bude provedeno fakturou vystavenou Pronajímatelem se sjednanou splatností 10 dnů ode dne jejího doručení.

4.2.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci dodávku vody 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 takto vynaložené náklady, a to na základě vyúčtování, které bude provedeno fakturou vystavenou Pronajímatelem se sjednanou splatností 10 dnů ode dne jejího doručení. Vyúčtování Pronajímatel zašle Nájemci vždy do 30 dnů ode dne, kdy bude doručeno Pronajímateli příslušné vyúčtování dodavatele vody.

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. vždy do 15. kalendářního dne měsíce následujícího za předcházející měsíc, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo účtu 8195320237/0100 na základě daňového dokladu-faktury. 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. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení z nezaplaceného Nájemného ve výši stanovené předpisy práva občanského.

4.3.3. Nájemce složil Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 90.000,- Kč, a to na základě předchozí nájemní smlouvy a po dohodě stran bude tato peněžní jistota převedena k této nájemní smlouvě. Tato jistota bude po dobu trvání smluvního vztahu sloužit jako prostředek zajištění úhrady nedoplatků nájemného, za služby s nájmem spojenými a nákladů na 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 4.2.1. nebo 4.2.3. 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. Nájemce má nárok na vrácení peněžité jistoty, resp. její části spolu se sjednaným úrokem ve výši 0,1% p.a..

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, s výjimkou spotřebičů pevně spojených s budovou 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 5 000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou poruchu/havárii/opravu;
 - (d) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Vynaložil-li Nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu náklad při opravě, kterou je povinen obstarat Pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Tento nárok je povinen Nájemce uplatnit u Pronajímatele nejpozději do 30 dnů ode dne jeho vzniku, jinak se má za to, že bylo povinností Nájemce tyto náklady vynaložit.

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 Kč 3 500,- 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):
 - bar ve foyeru, včetně přilehlých skladovacích prostor a technických místností umístěných v 2. 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 14 dnů před začátkem následujícího kalendářního měsíce 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. Do prostoru baru ve foyeru, včetně přilehlých skladovacích prostor a technických místností [bod 7.1.2.] 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

- (a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- (b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod..

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.

9.2.5. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

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 10 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.
- 10.1.6. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli při předání veškerou potřebnou součinnost tak, aby došlo k bezodkladnému převzetí Předmětu nájmu a jeho bezprostředně navazujícím 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. 2020.

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 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 zásilka 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 kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy jako celku.

12.8. OSTATNÍ

12.8.1. Tato smlouva byla schválena představenstvem a. s. BERÁNEK Náchod dne 27. 11. 2020.

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 30. 11. 2020

Nájemce:
Hotel Zlatý Beránek s. r. o.

Pronajímatel:
BERÁNEK Náchod, a.s.

.....
Bc. Pavel Rys
jednatel

.....
Jan Birke
předseda představenstva

.....
Jitka Štimová
místopředsedkyně představenstva

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Plánek objektů Městského divadla a Hotelu U Beránka s vyznačením prostor tvořících Předmět nájmu