

Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace

Vyhlašuje ve smyslu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

OBCHODNÍ VEŘEJNOU SOUTĚŽ

PRONÁJEM BUFETU A OBČERSTVENÍ

Podmínky soutěže:

- **Vyhlašovatel**

Divadlo loutek Ostrava , příspěvková organizace
Pivovarská 3164/15
728 31 Ostrava 1
IČ: 00533874

Vyhlašovatel je na základě zřizovací listiny schválené usnesením zastupitelstva města Ostrava č. 2065/32 ze dne 30.11.2005 provozovatelem loutkového divadla a k němu náležejících staveb a pozemků.

Pro účely komunikace na zajištění prohlídky prostor v průběhu výběrového řízení se stanovuje kontaktní osoba:

Jiří Philipp, e-mail: dlo@seznam.cz, tel.: 725 097 936

- **Organizátor**

eCENTRE, a.s.
se sídlem Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha7
adresa pobočky Brandlova 8, Ostrava
IČ: 27149862

Pro účely komunikace v průběhu výběrového řízení se stanovuje kontaktní osoba:
Ing. Roman Pokorný, e-mail: pokorny@ecentre.cz, tel.: 739 033 949

- **Vymezení předmětu soutěže**

Předmětem obchodní veřejné soutěže je uzavření smlouvy s dříve neurčenou osobou o nájmu bufetu a občerstvení, které se nacházejí v budově Divadla loutek Ostrava. Předmět nájemní smlouvy je podrobně vymezen v příloze č. 1 této výzvy – Popis předmětu nájmu (dále jen „předmět nájmu“).

Cílem této obchodní veřejné soutěže je uzavření takové nájemní smlouvy s vítězem soutěže, která zajistí provozování bufetu a občerstvení v předmětném objektu za současného dodržení podmínek stanovených vyhlášovatelem v těchto soutěžních podmínkách.

- **Navrhovatel**

Vyhlášovatel požaduje, aby návrh předložený navrhovatelem splňoval následující podmínky:

Obsahové podmínky

Předmět nájmu bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy využíván pouze k provozování bufetu a občerstvení k zajištění stravovacích potřeb návštěvníků loutkového divadla (zejména děti a mládež s doprovodem).

Nájemní smlouva bude uzavřena s plněním **na dobu určitou** na následující období:

- Občerstvení „Galerie loutek“ od 1.5.2011 do 30.4.2012
- Bufet ve foyer od 1.7.2011 do 30.4.2012

Možnost **prodloužení nájemního vztahu** – automaticky vždy na dobu jednoho kalendářního roku, pokud nájemce písemně sdělí zájem pokračovat v nájemním vztahu pronajímateli nejméně 2 měsíce před předpokládaným skončením nájmu.

Skončení nájmu bude sjednáno následovně:

- Obecná tříměsíční výpovědní lhůta pro oba účastníky smlouvy a ukončení dohodou.
- Odstoupení od smlouvy pro případ užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem, přenechání do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a podstatné porušení nájemní smlouvy, čímž se rozumí zejména prodlení s úhradou nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem po dobu delší než 30 dnů, porušení povinnosti doplnit peněžní prostředky sloužící jako kauce, porušení povinnosti předložit pronajímateli pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti při výkonu provozní činnosti a porušení povinnosti předat protokol o zaškolení zaměstnanců ve vztahu k technickému vybavení předmětu nájmu.

Zahájení provozu občerstvení je stanoveno na pevné datum v souvislosti s aktuálním programem a potřebami vyhlášovatele a nájemce je povinen zahájit provoz občerstvení **dne 20.5.2011**.

Součástí předmětu nájmu je **movitý majetek** – vybavení provozovny bufetu a občerstvení a soupis tohoto majetku tvoří přílohu č. 2 tohoto oznámení – popis vybavení předmětu nájmu. Popis vybavení předmětu nájmu bude rovněž součástí nájemní smlouvy v podobě přílohy.

Provozní doba:

Bufet ve foyer bude v provozu minimálně 30 minut před zahájením představení a jeho provozní doba bude ukončena nejdříve 30 minut po skončení představení. Smluvní podmínkou nájmu je rovněž povinnost nájemce přizpůsobit provozní dobu aktuálním potřebám pronajímatele v závislosti na mimořádně pořádaných kulturních a společenských akcích.

Provozní doba občerstvení „Galerie loutek“:

Po – Pá 8.00 – 20.00 hod

So 10.00 – 18.00 hod

Ne 9.00 – 18.00 hod

Mimořádná otevírací doba:

Pronajímatel si vyhrazuje právo nařídít nájemci rozšíření otevírací doby v době konání mimořádných akcí pořádaných v budovách DLO (festivaly, premiéry, večerní představení, uzavřená společnost). Pronajímatel toto oznámí nájemci zpravidla s měsíčním předstihem (minimální doba je však 1 týden).

Občerstvení u společenských setkání:

Nájemce musí být schopen zajistit občerstvení formou rautu u společenských setkání pořádaných v budovách DLO. Na objednávku - pronajímatel toto oznámí nájemci zpravidla s měsíčním předstihem (minimální doba je však 1 týden).

Služby v souvislosti s nájmem budou hrazeny následujícím způsobem:

- vodné a stočné formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby podle odečtu vodoměrů umístěných v předmětu nájmu;
- spotřeba elektrické energie formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby dle odečtu elektroměrů umístěných v předmětu nájmu;
- spotřeba plynu formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby a přepočteny podle podlahové plochy;
- odvoz odpadků ve výši fakturované společností provádějící odvoz.

Práva a povinnosti nájemce

Mimo obecná práva a povinnosti vyplývající ze zákona požaduje vyhlášovatel respektování těchto podmínek:

- zajištění úklidu pronajatých prostor nájemcem,
- přizpůsobení provozní doby – viz výše,

- dodržování přísného zákazu kouření a prodeje čepovaného piva, a to s ohledem na zaměření činnosti pronajímatele, jakož i přizpůsobení nabízeného sortimentu – skladba nabízeného sortimentu podléhá písemnému schválení pronajímatele,
- zajištění FREE Wi-Fi připojení hostů k internetu nájemcem a na jeho náklad,
- povinnost nájemce zajistit proškolení zaměstnanců společností Amkor Trading, s.r.o. ve vztahu k technickému vybavení předmětu nájmu a pořízení protokolu o proškolení a předání protokolu pronajímateli,
- povinnost nájemce provádět údržbu a servis vybavení a úhrada běžných oprav ve výši do 5.000,- Kč,
- možnost umístění venkovního posezení pouze na místech vyhrazených pronajímatelem (pouze ze strany amfiteátru a parkoviště Černá louka) a po předchozím schválení pronajímatelem,
- možnost přenechání předmětu nájmu do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- provádění stavebních a dalších zásadních úprav pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- povinnost nájemce uzavřít pojištění odpovědnosti při výkonu provozní činnosti, a to až do výše 1.000.000,- Kč na jednotlivou pojistnou událost,

Nájemné

Minimální měsíční nájemné stanovené pronajímatelem činí 300,- Kč/ m² pronajaté podlahové plochy, přičemž vítězný návrh bude vybrán zejména na základě tohoto kritéria, a to formou **elektronické aukce**, která se uskuteční dne 27.4.2011 v 15:00

Kauce

Kauci ve výši tří měsíčních nájmu v návaznosti na výsledek elektronické aukce je nájemce povinen složit do 3 dnů od uzavření nájemní smlouvy. Kauce bude sloužit k úhradě nedoplatků na nájemném a službách, jakož i k úhradě škody způsobené na předmětu nájmu nájemcem. V případě čerpání z peněžních prostředků kauce je nájemce povinen tyto prostředky ve lhůtě 3 dnů doplnit. Při ukončení nájmu bude kauce vyúčtována. Porušení povinnosti složit kauci a doplnit její výši je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Sankce v případě nesplnění povinností stanovených smlouvou

- odstoupení od smlouvy v případě hrubého porušení – viz výše

- smluvní pokuta - 0,05% denně z dlužné částky při prodlení s úhradou nájemného; 0,5% denně z dlužné částky v případě prodlení s úhradou služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem

Formální podmínky

- **Struktura návrhu**

Návrh bude předložen v následující podobě a jednotlivé části návrhu budou označeny takto:

úvodní strana – název obchodní soutěže, identifikační údaje vyhlášovatele a navrhovatele, kontaktní údaje navrhovatele (telefon, fax, e-mail, adresa), jméno a podpis osoby oprávněné za navrhovatele;

obsah návrhu s uvedením počáteční strany každého oddílu a celkového počtu stran;

akceptace podmínek soutěže – viz příloha č. 3;

gastronomický koncept – předpokládaný **sortiment**;

zkušenosti navrhovatele s provozem restauračních nebo obdobných zařízení;

uchazeč k návrhu připojí kopii příslušného oprávnění k výkonu podnikatelské činnosti opravňující k provozování bufetu;

návrh smlouvy podepsaný osobou oprávněnou jednat za navrhovatele - viz příloha č. 4.

Navrhovatel předloží návrh v písemné podobě vyhotovený v českém jazyce, stránky návrhu budou pevně sešity, zajištěny proti manipulaci a postupně číslovány vzrůstající nepřetržitou číselnou řadou. Návrh musí obsahovat prohlášení o celkovém počtu stran. Návrh bude předložen v originále a ve dvou kopiích v souladu s podmínkami uvedenými v těchto soutěžních podmínkách.

Návrh bude doručen v řádně uzavřené obálce označené obchodním jménem navrhovatele, adresou jeho sídla a nápisem: NEOTEVÍRAT – Obchodní veřejná soutěž – Pronájem bufetu a občerstvení.

Návrh předložený navrhovatelem musí obsahovat zejména návrh nájemní smlouvy podepsaný osobou oprávněnou jednat jménem či za navrhovatele. Vzor nájemní smlouvy tvoří přílohu č. 4 – Vzor nájemní smlouvy.

Prohlídka předmětu nájmu, způsob, lhůta a místo pro podávání návrhu

Prohlídka předmětu nájmu je možná po předběžné dohodě s kontaktní osobou vyhlášovatele v průběhu měsíce dubna 2011.

Lhůta pro podání návrhu počíná běžet dnem vyhlášení obchodní veřejné soutěže na internetových stránkách organizátora a končí dne 26.4.2011 ve 12:00 hod.

Návrhy mohou být doručeny osobně v provozní době do pobočky organizátora nebo poštou na adresu pobočky organizátora:

eCENTRE, a.s.
Brandlova 1243/8,
702 00 Ostrava

Návrhy musí být doručeny vyhlášovateli do konce lhůty pro podání návrhu, návrhy doručené vyhlášovateli po této lhůtě nebudou zařazeny do soutěže. Odpovědnost za včasné doručení návrhu nese výhradně navrhovatel.

Výběr vítězného návrhu

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vybrat v souladu s ustanovením § 286 odst. 2 obz. z předložených návrhů nejvíce vyhovující, a to zejména podle **výše nájemného** nabídnutého navrhovatelem v elektronické aukci.

Oznámení vybraného návrhu bude umístěno na internetových stránkách organizátora, nejpozději 28.4.2011 v závislosti na průběhu soutěže.

Ostatní soutěžní podmínky

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo měnit uveřejněné podmínky veřejné obchodní soutěže nebo soutěž kdykoli zrušit. Změnu podmínek nebo zrušení soutěže oznámí vyhlášovatel prostřednictvím organizátora na internetových stránkách www.ecentre.cz.

Vyhlašovatel má právo odmítnout všechny předložené návrhy a neuzavřít smlouvu s žádným z navrhovatelů.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo o všech bodech navržených smluv s výjimkou navržené výše nájemného s vyhlášeným vítězem obchodní veřejné soutěže dále jednat.

Pokud navrhovatel nesplní ve svém návrhu všechny požadavky stanovené v těchto soutěžních podmínkách, nebo tyto podmínky splní pouze částečně, vyhlášovatel si vyhrazuje právo takový návrh okamžitě vyloučit z dalšího posuzování.

Navrhovatel může svůj návrh doplnit, opravit nebo vzít zpět pouze ve lhůtě pro podání návrhu.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo požadovat doplnění a upřesnění návrhů.

Navrhovatel si vyhrazuje právo nevracet navrhovatelům předložené návrhy ani jejich části. Veškeré náklady, které navrhovatelům vznikly při přípravě, zpracování a podání návrhů, jakož i další náklady, které jim vznikly účastí v soutěži, si nesou navrhovatelé sami.

Aktuální znění těchto soutěžních podmínek a případné další informace jsou dostupné na internetových stránkách organizátora www.ecentre.cz

Práva a povinnosti neupravené v této zadávací dokumentaci se řídí ustanovením zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zejména potom ustanoveními § 281 a násl.

PŘÍLOHY:

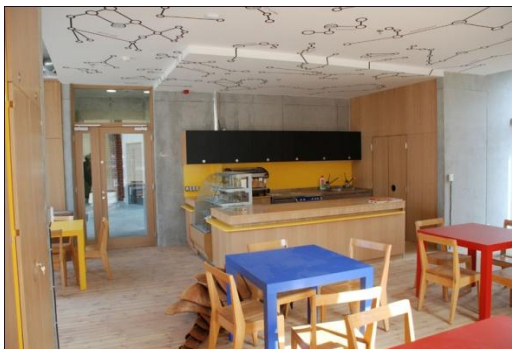
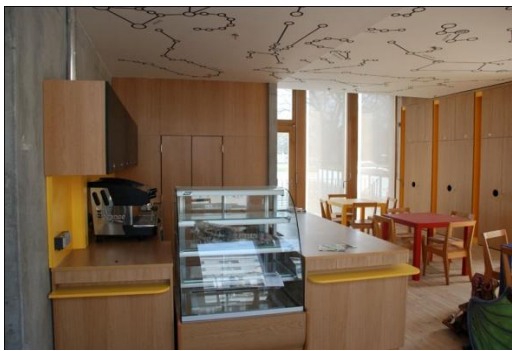
- 1) Popis předmětu nájmu
- 2) Soupis vybavení předmětu nájmu
- 3) Akceptace podmínek soutěže
- 4) Vzor nájemní smlouvy

PŘÍLOHA Č. 1 – POPIS PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory nacházející se v objektu Divadla loutek Ostrava, tj. v budově na ulici Pivovarská č.p. 3164/15, postavené na pozemku parc. č. 3743, 137/2, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 12074, pro katastrální území Moravská Ostrava.

Místnost určená k provozování občerstvení o podlahové ploše 66,39 m² nacházející se v 1. NP nové přístavby výše uvedené nemovitosti včetně skladu nápojů a potravin.

FOTO:





Místnost určená k provozování bufetu ve foyer o podlahové ploše 11,63 m² včetně služebního WC nacházející se v 1. NP původní budovy (dále jen bufet).

Dále jsou předmětem nájmu movité věci – vnitřní vybavení a zařízení – viz příloha č. 2

PŘÍLOHA Č. 2 – POPIS VYBAVENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Vybavení:

1. Občerstvení „Galerie loutek“

Technologická gastro zařízení:

Nástěnná digestoř včetně tukových filtrů

Konvektomat Unox XVC 205

Změkčovač vody 5600 WMKZ (2ks)

Mikrovlnná trouba CM 1019A

Chladicí skříň ITR 200 (2 ks)

Chladicí skříň Tefcold FS 1380 (2ks)

Vodní elektrická lázeň BM 2115

Automatická kávovar Control

Mlýnek na kávu Marnil Expobar

Myčka dvouplášťová A67PS

Výrobník ledu SL60AQ

Indukční vařič mod. 7230433 (2ks)

Chladicí vitrina C-09Gn-w

Změkčovač vody LT-8

Mobiliář:

Stůl čtvercový barevný (5ks)

Židle dřevěná Kašpar (20ks)

Nerezový pracovní stůl – bar

Nerezový pracovní stůl – přípravná

Dřevěný pracovní stůl – bar

Regál do skladu nápojů (2ks)

Gastronádoby GN 2/3 65mm (2 ks)

Gastronádoby 2/3 100mm (2 ks)

Gastronádoby GN 2/3 65mm – děrované (2 ks)

Gastronádoby 2/3 100mm – děrované (2 ks)

Gastronádoby 2/3 40mm – děrované (2 ks)

2. Bufet ve foyer

Technologická gastro zařízení:

Chladicí skříň Tefcold FS 1380

Mobiliář:
Židle polstrovaná – (2 ks)

PŘÍLOHA Č. 3 – AKCEPTACE PODMÍNEK SOUTĚŽE

Akceptace podmínek soutěže

Vyhlašovatel:

Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace

Pivovarská 3164/15

728 31 Ostrava 1

IČ: 00533874

Navrhovatel:

Jméno / Název:

Sídlo:

IČ:

Jednající:

Zastoupený:

OBCHODNÍ VEŘEJNÁ SOUTĚŽ

Pronájem bufetu a občerstvení

Navrhovatel prohlašuje, že

- souhlasí s veškerými podmínkami obchodní veřejné soutěže Pronájem bufetu a občerstvení, které byly uvedeny v soutěžních podmínkách této soutěže,
- veškeré informace, které uvedl ve svém návrhu, jsou pravdivé a úplné,
- veškeré předložené doklady jsou autentické, nebyly nijak měněny nebo modifikovány;
- nejsou mu známy žádné okolnosti, které neuvedl ve svém návrhu, a které by mohly zásadním způsobem ovlivnit uzavření smlouvy s vyhlašovatelem nebo následné plnění této smlouvy;
- nehrozí mu obchodní riziko takové povahy, že by bylo možno důvodně očekávat, že navrhovatel nebude schopen plnit své závazky ze smluvního vztahu s vyhlašovatelem;
- seznámil se s předmětem nájmu a proti stavu předmětu nájmu nemá žádných výhrad; po vyhlašovateli nebude požadovat jakékoli úpravy předmětu nájmu.

Vdne

.....

Jméno/Název navrhovatele

Jméno oprávněné osoby + funkce

podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků na této **nájemní smlouvě**.

Článek 2

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah /nájem/ mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3

Předmět nájmu

3.1 Pronajímateli je svěřeno hospodaření s majetkem obce statutárního města Ostrava a je provozovatelem budovy, objektu Divadla loutek Ostrava na ulici Pivovarská č.p. 3164/15, postavené na pozemku parc. č. 3743, 137/2, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 12074, pro katastrální území Moravská Ostrava.

3.2 Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory:

- místnost určená k provozování občerstvení o podlahové ploše 66,39 m² nacházející se v 1. NP nové přístavby výše uvedené nemovitosti včetně skladu nápojů a potravin (dále jen občerstvení)

a

- místnost určená k provozování bufetu ve foyer o podlahové ploše 11,36 m² včetně služebního WC nacházející se v 1. NP původní budovy (dále jen bufet).

Dále jsou předmětem nájmu movité věci – vnitřní vybavení a zařízení dle inventurního seznamu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

/dále jen "předmět nájmu"/.

Článek 4

Účel nájmu

4.1 Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení článku 3 této nájemní smlouvy.

4.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně k předmětu podnikání nájemce, a to k provozování občerstvení.

4.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku 4.2 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 5

5.1 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

5.2 Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v následujících termínech

- občerstvení dne 1.5.2011
- bufet dne 1.7.2011,

a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.

Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.

6.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

6.3 Obsahem povinností dle ustanovení čl. 6.2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody, odvozu odpadu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení v budově č.p. 3164/15 tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

6.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit za přítomnosti nejméně jednoho svědka do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím

pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče v zapečetěné obálce /obálka bude v osobním držení pronajímatele/, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámku.

Článek 7

Práva a povinnosti nájemce

7.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

7.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

7.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

7.4 Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu, a to v rozsahu stanoveném příslušnými hygienickými předpisy.

7.5 Nájemce se zavazuje přizpůsobit provozní dobu bufetu s ohledem na aktuální potřeby pronajímatele, a to zejména zahájit provoz bufetu alespoň 30 minut před zahájením představení a ukončit jej nejdříve 30 minut po konci představení. Provozní doba občerstvení je stanovena takto: Po – Pá 8.00 – 20.00 hod, So 10.00 – 18.00 hod, Ne 9.00 – 18.00 hod. Nájemce se dále zavazuje přizpůsobit délku provozní doby občerstvení v souvislosti s mimořádnými kulturními akcemi, které se budou konat v objektu pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o plánovaných kulturních akcích alespoň 1 měsíc předem, minimálně však 1 týden předem. V případě mimořádných kulturních akcí se nájemce zavazuje zajistit pro pronajímatele raut a podobné cateringové služby, a to v rozsahu dohodnutém s pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje dohodnout s nájemcem bližší podmínky poskytnutí této služby alespoň 1 měsíc předem, minimálně však 1 týden předem.

7.6 Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na zaměření činnosti pronajímatele, platí v předmětu nájmu zákaz prodeje čepovaného piva a zákaz kouření a nájemce se zavazuje jej dodržovat.

7.7 Nájemce je povinen přizpůsobit nabízený sortiment povaze činnosti a zaměření činnosti pronajímatele. Skladba nabízeného sortimentu podléhá písemnému schválení pronajímatele.

7.8 Nájemce se zavazuje zajistit v předmětu nájmu na vlastní náklad připojení k síti internet za účelem jeho využití hosty provozovny občerstvení, a to formou FREE WI-FI.

7.9 Nájemce je povinen proškolení své zaměstnance ve vztahu k technickému vybavení předmětu nájmu a pořídit o tomto zaškolení protokol, který je povinen předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů od zahájení činnosti, resp. od proškolení nového zaměstnance. Za účelem zajištění proškolení je nájemce povinen kontaktovat společnost Amkor Trading, s.r.o. se sídlem Frýdecká 203, Třinec.

7.10 Nájemce je povinen provádět údržbu a servis vybavení předmětu nájmu a hradit běžné opravy. Běžnými opravami se rozumí opravy, jejichž hodnota nepřesáhne 5.000,- Kč.

7.11 Nájemce je oprávněn umístit před provozovnu občerstvení venkovní posezení pouze v prostorách vyhrazených pronajímatelem a po předchozí domluvě.

Článek 8 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, leda že k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 9 Stavební a jiné úpravy

9.1 Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení odstavce 9.2 této smlouvy a násl.

9.2 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

9.3 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

9.4 Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení /informačního štítu, tabulky apod./.

9.5 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná jen dohodou stran.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek 10 Nájemné

10.1 V souladu s ustanovením článku 7.2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

10.2 Nájemné je dohodnuto paušální částkou za předmětné nebytové prostory, včetně zde se nacházejících movitých věcí.

10.3 Nájemné činí po vzájemné dohodě obou smluvních stran,- Kč měsíčně za jeden m² pronajaté podlahové plochy. Takto dohodnuté nájemné platí pro první rok nájmu. Pro případný další rok a další roky trvání nájmu bude nájemné zvýšeno s účinností od 1.1. příslušného roku o výši inflace za předchozí rok zveřejněné Českým statistickým úřadem.

10.4 Nájemné dle ustanovení odstavce 10.3 za kalendářní měsíc je splatné předem a nájemce je povinen jej zaplatit do konce předchozího kalendářního měsíce.

10.5 Nájemné bude hrazeno nájemcem bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú.: 59837761/0100.

10.6 Nájem se považuje za uhrazený dnem, kdy bude příslušná částka odpovídající měsíčnímu nájemnému složena v pokladně pronajímatele nebo připsána na účet pronajímatele uvedený v odst. 10.5 tohoto článku smlouvy.

10.7 Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s placením úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

10.8 V případě prodlení nájemce s předáním prostor po skončení nájmu je nájemce povinen i nadále platit dohodnuté nájemné, a to až do doby odevzdání prostor.

10.9 Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele kauci ve výši 3 měsíčních nájmu, tj. Kč. Pronajímatel je povinen kauci vyúčtovat při skončení nájmu, přičemž je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě nedoplatků nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a na úhradu škody vzniklé na předmětu nájmu a zařízení. V případě použití kauce na úhradu nedoplatků a náhradu škody v průběhu trvání nájemního vztahu, je nájemce povinen peněžní prostředky ve lhůtě 3 dnů doplnit do dohodnuté výše.

Článek 11

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

11.1 Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, dodávky plynu, vodné, stočné a za odvoz odpadků.

11.2 Úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor budou hrazeny nájemcem následovně:

- vodné a stočné formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby podle odečtu vodoměrů umístěných v předmětu nájmu;
- spotřeba elektrické energie formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby dle odečtu elektroměrů umístěných v předmětu nájmu;
- spotřeba plynu formou zálohových plateb, které budou následně vyúčtovány podle skutečné spotřeby a přepočteny podle podlahové plochy;
- odvoz odpadků ve výši fakturované společností provádějící odvoz.

11.3 Úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v předchozím odstavci budou hrazeny nájemcem vždy za kalendářní čtvrtletí na základě vystavené faktury v hotovosti k rukám pronajímatele nebo na účet pronajímatele u Komerční banky, a. s., číslo účtu 59837761/0100.

11.4 Veškeré platby dohodnuté v odst. 11.3 tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn měnit v návaznosti na případné změny cen dodavatelů, popř. v návaznosti na změny skutečné spotřeby nebo v návaznosti na změny právních předpisů, změny cenových relací či inflačního růstu, přičemž o změnách bude pronajímatel informovat nájemce. Nájemce bude potom povinen takto změněné platby hradit.

11.5 Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavateli. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní rok. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdne poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování, a to v hotovosti k rukám pronajímatele nebo na účet vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 59837761/0100.

Pronajímatel předloží dané vyúčtování, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Převzetí úhrady za tyto služby pronajímatel nájemci potvrdí, a to v případě platby v hotovosti.

Ve stejném termínu, v jakém je povinen nájemce uhradit případné doplatky za cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, pronajímatel vrátí případně přeplatky nájemci, které byly zaplacené na zálohách.

11.6 V případě prodlení s úhradou služeb je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek 12

Trvání smlouvy

12.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 1.5.2011 (občerstvení), resp. 1.7.2011 (bufet), do 30.4.2012 s možností automatického prodloužení nájmu vždy o jeden rok, pakliže nájemce písemně o prodloužení doby nájmu pronajímatele požádá nejpozději 2 měsíce před skončením doby nájmu.

12.2 Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta se sjednává v délce 3 měsíců a začíná plynout prvého kalendářního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

12.3 Tato smlouva o nájmu nebytových prostor může být ukončena rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, případně odstoupením od této smlouvy.

12.4 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- a/ nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě;
- b/ nájemce přenechá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- c/ nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení této smlouvy, příp. jejích dodatků;

Podstatným porušením ustanovení této smlouvy se rozumí zejména prodlení s úhradou nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem po dobu delší než 30 dnů, porušení povinnosti doplnit peněžní prostředky podle ustanovení 10.9 této smlouvy, porušení povinnosti předložit pronajímateli pojistnou smlouvu podle ustanovení 13.2 této smlouvy a porušení povinnosti předat protokol o zaškolení zaměstnanců podle ustanovení 7.9 této smlouvy.

Článek 13 Pojištění

13.1 Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy /zejména elementární vlivy - živly/. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

13.2 Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu vztahující se k předmětu nájmu, a to na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností nájemce, v rozsahu min. 1 000 000,- Kč na každou pojistnou událost. Pojistnou smlouvu je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek 14 Ustanovení přechodná a závěrečná

14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

14.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

14.3 Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případného nebo případné právní nástupce nájemce a pronajímatele.

14.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.

14.5 Veškeré písemné projevy budou smluvní partneři doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to do místa sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy. Tím není vyloučena možnost doručení osobního.

14.6 Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné a vážné a omylu

prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.

14.7 Tato smlouva nabývá platnosti a účinností dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Ostravě dne

Za pronajímatele:

.....

Za nájemce:

.....