

Níže uvedení

- 1.) město Přeštice
IČO : 00257125
DIČ : CZ00257125
se sídlem Masarykovo nám. 107
33401 Přeštice

(na straně jedné jako „pronajímatel“)

a

- 2.) PCP BREWERY s.r.o.
IČO : 05449715,
se sídlem Masarykovo nám. 311,
334 01 Přeštice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 33287

(na straně druhé jako „nájemce“)

(společně též jako „strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne ve smyslu ust. § 2201 an. ve spojení s ust. § 2302 - § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „Obč.Z.“) a ust. § 1126 a § 1128 Obč.Z. tuto :

**Smlouvu o nájmu prostoru
sloužícího k podnikání
S TECHNOLOGICKÝM ZAŘÍZENÍM MINIPIVOVARU A KUCHYNĚ
*locatio conductio rei***

I.

- 1) Pronajímatel je ve smyslu ust. § 1115 an. Obč.Z. výlučným vlastníkem stavebního pozemku č. 163, jehož zákonnou součástí je budova č.p. 311, stavba občanského vybavení, to vše v katastrálním území Přeštice, zapsáno na LV č. 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih pro obec a k.ú. Přeštice.
- 2) Nájemce je právnická osoba - podnikatel ve smyslu ust. § 421 odst. 1 Obč.Z., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 33287, jehož předmětem podnikatelské činnosti je zejména výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hostinská činnost, Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin a pivovarnictví a sladovnictví.

II.

Strany ujednávají, že pronajímatel se v souladu s ust. § 2201 ve spojení s ust. § 2302 Obč.Z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ke dni uzavření této smlouvy nájemci do dočasného užívání prostor v přízemním podlaží budovy uvedené v ust. čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové rozloze 72,72m², který se nájemce zavazuje využívat jako pomocné prostory pro provoz restaurace a varnu piva (*minipivovaru*), zejména pro umístění pivních tanků. Tento prostor je znázorněn v situačním plánu předmětného domu, který tvoří jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (*dále též jako „předmět nájmu“*) a je označen číslem 28. Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 a § 2017 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním těchto prostor, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této smlouvy.

III.

Strany v souladu s ust. § 2302 Obč.Z. uvádějí, shodně deklarují a ujednávají, že účelem nájmu dle této smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, jest výhradně a nikoli jen převážně provozování podnikatelské činnosti nájemce v prostoru uvedené v ust. čl. II. této smlouvy (*předmětu nájmu*), přičemž nájem dle této smlouvy jest uzavírán k výhradnímu účelu provozování pohostinství, resp. hostinského restauračního zařízení pro přípravu a prodej teplých a studených pokrmů a nápojů, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, a pro pivovarnictví a sladovnictví v podobě provozování minipivovaru. Konkrétním účelem nájmu prostor uvedených v čl. II. této smlouvy je pak umístění pivních tanků k podpoře provozu pohostinství, a to vše v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou.

IV.

Strany ujednávají dle ust. § 2204 odst. 1 Obč.Z., že nájemní vztah konstituovaný touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou, a to do 28.7.2027. Strany ujednávají, že stanovenou dobou nájmu dle věty předchozí není dotčena možnost dřívějšího ukončení nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

V.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímateli :
 - a) ode dne uzavření této smlouvy, **nájemné** ve výši **4.438,- Kč (slovy: čtyřtisícečtyřistatřicetosm korun českých)** p.m. (*měsíčně*) bez DPH, splatné vždy k 20. dni kalendářního měsíce, ve kterém nájemce dle této smlouvy předmět nájmu užívá.
 - b) ode dne uzavření této smlouvy, **úhradu** za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to v případě, že služby, resp. plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu **nebude nájemce primárně odebírat sám, k čemuž se zavazuje**, a to na své jméno a odpovědnost od jednotlivých poskytovatelů; pak v takovém případě *in concreto* za odběr elektrické energie, vody, stočného, plynové energie, dodávky tepla a odvoz odpadu a jiných služeb, a to ve výši **(i.)** odpovídající odběru uvedeném na samostatném měřicím zařízení k těmto službám pro předmět nájmu a tomu odpovídajícímu vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb s připočtením úhrady za provoz společné kotelny dle výměry užívaných prostor k celku nemovitosti, dle rozpočtu předloženého pronajímateli, nebo **(ii.)** nebude-li takových měřidel či takové služby není možné měřit, pak v poměru celkového odběru celé budovy a nájemcem dle této smlouvy užívaných prostor, **iii.)** nebude-li možné vyměřit náhrady dle bodu i.) a ii.), pak v poměru hodnoty dané služby účtované jejím poskytovatelem ku rozloze užívané části budovy k jejímu celku.

Strany výslovně ujednávají, že službu spojenou s užíváním předmětu nájmu, *in concreto* úhradu za množství srážkových vod odváděných do kanalizace (*též jako srážkovně*), bude nájemce pronajímateli hradit způsobem uvedeným v ust. čl. V. odst. 1 písm. b) bod. i.), ii.) a iii.) této smlouvy. Úhradu za toto plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli, po uplynutí každého kalendářního čtvrtletí či po uplynutí celého kalendářního roku, a to dle volby pronajímatele s tím, že splatnost této povinnosti nastává 7. dnem po předložení vyúčtování těchto plnění pronajímatelem. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. strany ujednávají, že uplynutím každého kalendářního čtvrtletí se pro této smlouvy rozumí vždy uplynutí 3, 6, 9 a 12tého měsíce kalendářního roku. Smluvní strany ujednávají, že nájemci jsou povinni pronajímatelům plnit zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu uvedených v ust. čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy, ve výši **6.000,-Kč** za každé čtvrtletí ve kterém nájemce dle této smlouvy užívá předmět nájmu.
- 2) Strany v souladu s ust. § 1957 Obč.Z., ujednávají že nájemce je povinen peněžité povinnosti plynoucí mu z této smlouvy či i z porušení této smlouvy plnit pronajímatelům prostřednictvím poskytovatele

platebních služeb, *in concreto* na jejich bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod č. **19-829361/0100** s variabilním symbolem **3110010001** Smluvní strany ujednávají, že peněžitá povinnost nájemce ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou je splněna připsáním částky na účet pronajímatele uvedený v předchozí větě.

- 3) Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit nájemné uvedené v ust. čl. V. odst. 1 písm. a) této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvním dnem měsíce ledna (*tobo kterého roku*), a to o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení s tím, že pronajímatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.1. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení nájemného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- 4) Plnění, na které vzniklo pronajímateli právo dle této smlouvy, uplatní vůči nájemci též i daňovým dokladem, v němž bude též stanovena takového plnění. Strany ujednávají, že v jejich vztazích je však, bez ohledu na obsah daného daňového dokladu, rozhodující vždy lhůta k plnění stanovená touto smlouvou. Strany ujednávají, že daňovým dokladem se pro účely této smlouvy vždy rozumí daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb. Strany ujednávají, majíce ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z. vůli vytvořit obsah svého závazku s těmito následky, že nebude-li pronajímatelem doručovaný daňový doklad obsahovat náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., jest pronajímatel povinen vystavit neprodleně nájemci doklad obsahující veškeré zákonné náležitosti, a nastane-li taková skutečnost, nemění se tím však nikterak povinnost k plnění dle této smlouvy a ve lhůtách stanovených touto smlouvou..

VI.

Strany dle ust. § 2254 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen složit pronajímateli jistotu na zaplacení nájemného, služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, škod na předmětu nájmu, jakož i dalších povinností vyplývajících z nájmu (*dále též jako „jistota“*) v souhrnné výši **10.000,-Kč** (*slovy desetitisíc korun českých*) nejpozději do **15ti dnů po uzavření této smlouvy**. Z této složené jistoty budou hrazeny případné veškeré dluhy nájemce vzniklé, byť i jen nepřímou v souvislosti s nájmem konstituovaným touto smlouvou, včetně případné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem v užívaném prostoru nebo jeho hostem, zákazníkem, dodavatelem či společenskou návštěvou. Prostředky této jistoty deponované pronajímateli jsou pronajímatelé oprávněni použít (započíst) v souladu s ust. § 2254 Obč.Z. k uhrazení svých pohledávek dle věty předchozí bez ohledu na to, zda o nich bylo rozhodnuto procesně či nikoli a též bez ohledu na to, zda je nájemce písemně či jinak uznal. V případě čerpání prostředků z této kauce (jistoty) během trvání nájemního vztahu je nájemce povinen do 5 dnů od doručení výzvy pronajímatelů doplnit jistotu do sjednané výše. Nedoplní-li nájemce jistotu ani do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatelů k jejímu doplnění, jsou pronajímatelé oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, což strany ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a rovněž mají za to, že by takovým prodlením nájemce byly jeho povinnosti z této smlouvy porušeny zvláště hrubým způsobem. Pro případ, že nedojde k vyčerpání (započtení) jistoty, jsou pronajímatelé povinni nájemci jistotu vrátit do deseti pracovních dnů po úhradě případného nedoplatku nájemce vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu za poslední čtvrtletí roku, ve kterém nájemní poměr založený touto smlouvou skončil, bude-li v tom okamžiku předmět nájmu předán pronajímateli. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají odchýlně od ust. § 2254 odst. 2 věty poslední obč.Z., že úroky a veškeré další civilní plody plynoucí z částky jistoty náleží pronajímatelům, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné jistoty, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas. V případě ukončení nájmu a řádného předání nebytového prostoru pronajímatelům, včetně uhrazení všech nákladů a služeb spojených s užíváním shora uvedeného předmětu nájmu a případných škod vzniklých po dobu trvání nájemního poměru bude tato částka kauce celá vrácena nájemci, a to nejpozději do 10 dnů po ukončení platnosti a účinnosti tohoto závazkového vztahu, předání

právně a fakticky bezvadného předmětu nájmu a po úhradě případného nedoplatku nájemce vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu doručeným pronajímatelům poskytovatelem těchto služeb, za poslední čtvrtletí roku, ve kterém nájemní poměr založený touto smlouvou skončil.

VII.

- 1) Strany ujednávají, že předmět nájmu přebírá nájemce od pronajímatelů, již podpisem této smlouvy, a to tak jak tento stojí a leží, tedy ve faktickém stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. nájemce deklaruje, že předmět nájmu je po právní i faktické stránce ve stavu naprosto způsobilém k užívání a plně v souladu s předpoklady a výminkami nájemce. Strany deklarují a činí za nesporné, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k použití a bez jakýchkoliv vad. Strany ujednávají, že co se týče oprav předmětu nájmu, tedy prostoru sloužícího k podnikání, je nájemce povinen na svůj náklad, odpovědnost a svým jménem provádět ty opravy a údržbu, které jsou uvedeny jako běžná údržba a drobné v ust. §. 2, 3 a § 4 nařízení vlády č. 380/2015 Sb. a dále je povinen na svůj náklad, odpovědnost a svým jménem provádět další opravy pronajatého prostoru, jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne v jednotlivém případě částku 30.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, není rozhodující součet nákladů na související opravy, nýbrž hodnota jednotlivé dílčí opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Strany ujednávají, že ust. § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se v jejich vztazích neužije.

Veškeré opravy a práce spojené opravami a údržbou předmětu nájmu, je případně nájemce povinen zajistit odborným způsobem a vždy však s předchozím souhlasem a vědomím pronajímatele a v souladu s jeho podmínkami. Před provedením takových úprav, oprav či prací údržby je nájemce povinen o způsobu jejich provedení a osobě, která je bude provádět pronajímatele vyrozumět v žádosti o souhlas dle věty předchozí. Strany ujednávají, že nájemce o těchto skutečnostech zpraví pronajímatele prostřednictvím vedoucího hospodářského odboru, a to nejméně cestou krátké textové zprávy na tel. č. ~~220 220 220~~ a současně cestou elektronické zprávy (e-mail) ~~220 220 220~~ a ~~220 220 220~~. Jakoukoli škodu způsobenou neodborným zásahem při takových opravách je nájemce povinen uhradit z vlastních prostředků. V případě, že nájemce i přes upozornění pronajímatele nezajistí včasné odstranění závad, či provedení oprav v předmětu nájmu, které je povinen zajišťovat, je pronajímatel oprávněn sám zajistit jejich odstranění, údržbu či opravu a úpravu na účet tohoto nájemce, který je povinen vynaložené náklady v prokázané výši uhradit do 7 dnů po uplatnění práva na jejich náhradu. Obdobně bude pronajímatel postupovat při opravách neodborných zásahů (*non lege artis*) způsobených nájemcem. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. jest nájemce pro účely provádění shora uvedených oprav a údržbových prací, bez souhlasu pronajímatele či v rozporu s podmínkami jím k takovým úpravám sděleným, či pro účely případného prodlení s prováděním takových oprav, srozuměn, že předmět nájmu se nachází v budově pro pronajímatele velice historicky a významově cenné.

- 2) Strany ujednávají, že v ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, jsou zahrnuty veškeré případné nutnosti oprav předmětu nájmu, ať již jejich potřeba vzejde z volního jednání nájemce (*hostů, zákazníků*) krytého úmyslem či nedbalostí, nebo vzejde i z události, či stavu nemajícího původ ve volním lidském jednání či opomenutí. I přes povinnost nájemce k těmto opravám v rozsahu uvedeném v čl. VII. odst. 1 této smlouvy, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav.

Strany výslovně ujednávají, že jakékoli stavební či technické zásahy do předmětu nájmu, či jakékoliv zásahy do jeho součástí, okolí, či rozvodových vedení není nájemce oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Strany ujednávají, a to i s odkazem na skutečnosti uvedené v ust. čl. VII. odst. 1) věty poslední této smlouvy, že v případě, kdy bude na straně nájemce dána vůle a potřeba ke konkrétní rekonstrukci, přizpůsobení, či jakémukoliv jinému konkrétnímu stavebně-technickému zásahu do předmětu nájmu, jeho okolí, či rozvodových vedení, je povinen si s předstihem a písemně vyžádat od pronajímatele svolení s takovým konkrétním zásahem, které bude obsahovat též schválení konkrétního způsobu

provedení daného stavebního zásahu (*rekonstrukce, přestavby, úpravy, apod.*)(*a to předložením projektu takového zásahu*), jakož i uvedení konkrétních odborných zhotovitelů, kteří takový zásah (úpravu, apod.) budou provádět a sdělení o lhůtách, ve kterých takové zásahy budou prováděny. Strany uvádějí, že stavebním a technickým zásahem do předmětu nájmu se zejména míní jakýkoli faktický zásah do svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jakož i podlah, rozvodů tepla, vody, elektrické energie, vzduchotechniky, či i příslušenství předmětu nájmu. Strany výslovně ujednávají, že stavebně-technickým zásahem se ve smyslu tohoto ustanovení míní též umístění jakéhokoliv technického zařízení do předmětu nájmu, u kterého je nájemce povinen si vyžádat též předchozí souhlas s jeho umístěním. V souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a v návaznosti na ust. čl. VII. odst. 1, 2 této smlouvy strany ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se ust. § 2208 neužije. Strany výslovně ujednávají, že poruší-li nájemce povinnosti konstituované v tomto ustanovení, tedy zejména (*nikoliv výlučně*) poruší-li povinnost s předstihem si vyžádat souhlas se stavebními a technickými a jinými zásahy do předmětu nájmu, či provede-li takové zásahy bez předchozího souhlasu pronajímatele ve smyslu tohoto ustanovení, je pronajímatel oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- 3) Strany ujednávají ve smyslu ust. § 2303 ve spojení s ust. § 2247 Obč.Z., že veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu si na své náklady, jméno a odpovědnost zajistí nájemce. Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu výhradně službu tzv. srážkovného. Větou předchozí není dotčena možnost budoucí písemné odchylné dohody stran o závazku pronajímatele zajistit nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu demonstrativně uvedených v čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy, u kterých si to nájemce výslovně písemně vyžádá, zaváže se za tyto služby plnit úhrady a zálohy. Strany výslovně ujednávají, že u těch služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, které dle této smlouvy je povinen zajistit pronajímatel nájemci platí, že za porušení této povinnosti ze strany pronajímatele se má pouze takové jejich úmyslné jednání, kterým v rozporu s ust. právního předpisu či této smlouvy způsobí zastavení dodávek či prodlení v dodávkách vody. Jakékoli neúmyslné jednání či jakékoli opomenutí ze strany pronajímatele, jakož i jakákoli skutečnost nemající původ ve volním jednání pronajímatele, jejichž následkem bude zastavení dodávek či prodlení v dodávkách energií a služeb, není porušením povinnosti konstituované předchozí větou tohoto ustanovení. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. strany ujednávají, že pronajímatel není povinen zajistit nájemci příjem radiového, datového a televizního vysílání.
- 4) Strany ujednávají, že nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ust. zvláštních právních předpisů upravujících předmět podnikání uvedený v ust. čl. III. této smlouvy, je povinen je užívat též v souladu s obecně závaznými vyhláškami a nařízeními města Přeštice a Plzeňského kraje vztahující se k výkonu předmětu podnikání uvedený v ust. čl. III. této smlouvy, rovněž je povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí, které by mohlo poškozenými býti uplatňováno po pronajímateli. Strany ujednávají, že nájemce je povinen udržovat bezproblémovou schůdnost chodníku bezprostředně přiléhajícího k čelní stěně (*ve které jsou okna a vchod do provozovny nájemce, tedy do ulice Jungmannova*) budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, a to nejenom v zimních měsících (*v těch in concreto led a sněh*), to vše tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí, které by z tohoto důvodu mohlo poškozenými býti uplatňováno po pronajímateli. Smluvní strany v návaznosti na ust. věty předchozí této smlouvy zejména ujednávají, že nájemce nesmí :
 - a) strpět porušování dobrých mravů a veřejného pořádku návštěvníků své provozovny či je sám porušovat,
 - b) provozovat činnost uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy v rozporu se zvláštními předpisy vztahující se k jím provozované činnosti, v rozporu s předpisy o bezpečnosti práce, požární bezpečnosti, hygieny, ochraně zdraví a přírody. Plnění těchto povinností při provozování předmětu své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu je povinen nájemce zajistit sám, na své náklady a odpovědnost, přičemž ust. čl. VII. odst. 1, 2 této smlouvy tím není dotčeno.
 - c) převést ve smyslu ust. § 2307 Obč.Z. nájem dle této smlouvy třetí osobě, a to ani vložením do základního kapitálu právnické osoby, postoupením smlouvy, převodem závodu či jeho části, fúzí

ani společenskou úsluhou nechat třetího užívat předmět nájmu, bez písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel výslovně deklaruje, že na jeho straně nebude zejména dána vůle k souhlasu s takovým faktickým převodem či postoupením nájmu, pokud se před případných souhlasem pronajímatele nájemné dohodou stran nenavýší nájemné, a to za předpokladu, že podnájemné či plnění od subjektu vstupujícího jinak do práv a povinností by bylo vyšší než ujednané v této smlouvě. K okolnostem případného postoupení smlouvy platí ust. čl. XII. odst. 2 této smlouvy.

- 5) Strany ujednávají, že nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody na inventáři, vnitřních dispozicích předmětu nájmu, či na předmětu nájmu jako takovém, nebo na budově uvedené v čl. I. této smlouvy, jakož i pro případ způsobení škody na zdraví třetím osobám, a to s tzv. pojistným krytím nejméně ve výši **10.000.000,-Kč**. Nájemce je povinen setrvávat v takovém pojistném vztahu po celou dobu trvání práv a povinností z této smlouvy. Nájemce jest povinen nejpozději do **25-ti dnů** po uzavření této smlouvy doložit pronajímateli splnění povinnosti dle tohoto ustanovení. Strany ujednávají, že nájemce je povinen ve smyslu ust. § 1335 an. Obč.Z. do 10 dnů po splnění své povinnosti dle věty předchozí uzavřít jako dlužník smlouvu o postoupení pohledávky k případnému plnění celého pojistného dle pojistné smlouvy uvedené v předchozích větách (*vinkulace pojistného*) ve prospěch pronajímatele. Nebude-li z jakéhokoli důvodu plynoucího či odvozeného od této smlouvy nájemce pronajímateli v době vyplacení pojistného propachtovateli dluhovat či jeho dluh bude menší než pronajímateli vyplacené pojistné, platí ust. § 1337 Obč.Z..
- 6) Strany ve smyslu § 2215 Obč.Z. ujednávají, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě (*podnajímtout*), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany ujednávají, že bez předchozího písemného souhlasu není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do faktického užívání ani společenskou úsluhou a není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele převést oprávnění k užívání předmětu nájmu dle této smlouvy ani vložení závodu či části závodu do základního kapitálu obchodní společnosti, či jej vyčlenit do svěřenského fondu či převodem či nájmem části či celého svého závodu. Nájemce též není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit do předmětu nájmu sídlo jakékoli právnické osoby, či místo podnikání jakékoli fyzické osoby, či toto umožnit. Větou předchozí není dotčena skutečnost, že nájemce má v budově uvedené v čl. I. již své sídlo řádně řízeno. Strany výslovně ujednávají, že nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu dle této smlouvy, je nájemce povinen sídlo své společnosti přemístit, přičemž přemístěním se míní zapsání jiného místa sídla společnosti nájemce v obchodním rejstříku.
- 7) Strany ujednávají, že nájemce je povinen v předmětu nájmu provozovat činnosti uvedené v čl. III. této smlouvy a provoz po dobu trvání nájmu nepřerušit bez důležitého důvodu. Strany ujednávají, že nájemce je povinen provozovat činnost v předmětu nájmu výhradně pod označením restaurace a pivovar „U Přeška“, popř. pivovar nebo restaurace „U Přeška“ v Přešticích. Výraz „U Přeška“ je ochranná známka pronajímatele, kterou nájemce má právo na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání s technologickým zařízením minipivovaru a kuchyně užívat obligačně po dobu trvání této citované smlouvy. Ustanovení této smlouvy jakkoliv nemění smlouvu citovanou smlouvu v předchozí větě, ani obligační ujednání umožňující užívat ochranné známky, ani nemění povinnosti plnit odměny za ochranné známky.

VIII.

- 1) Strany ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout dohodou obou smluvních stran, výpovědí dle ust. čl. IX. této smlouvy, uplynutím doby nájmu uvedené v ust. čl. IV. této smlouvy, výpovědí, na základě důvodů stanovených touto smlouvou nebo jiným způsobem zániku závazkových vztahů uvedeným v Obč.Z.. Smluvní strany však v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že výpovědí může vztah dle této smlouvy zaniknout jen tak jak jest výslovně ujednáno v této smlouvě.
- 2) Strany ujednávají, že k třicátému dni následujícímu po skončení nájmu, ať již z jakéhokoli právního důvodu bude mezi oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol.

- 3) Strany ujednávají, že při skončení nájmu, ať již z jakéhokoli právního důvodu musí být předmětný prostor předán pronajímateli vyklizený, ve stavu způsobilém k jeho/jejich užívání, přičemž budou v něm/na nich po projednání s pronajímatelem provedeny veškeré opravy v souladu s ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy a opravy dle nařízení č. 308/2015 Sb., to vše ve stavu v jakém je převzal (*provozuschopný a funkční*). Bude-li ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu ve stavu rozporném s předchozí větou, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady nájemce provedení odborných oprav, přičemž veškeré takto vynaložené náklady je nájemce povinen pronajímateli nahradit, takto vynaložené náklady se mají za škody způsobené nájemcem, k jejímuž nahrazení jest povinen. Lhůtu k předání předmětu nájmu strany ujednávají, nebude-li mezi nimi písemně ujednáno jinak, nejpozději na třicátý den po jeho skončení. Za prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli dle ust. § 2048 an. Obč.Z. smluvní pokutu ve výši 200,- Kč slovy: (*dvě set korun českých*) za každý i započatý den prodlení (*nábrada škody tím není dotčena*), přičemž zároveň nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel po předchozím písemném upozornění případně provedl ve smyslu ust. § 14 Obč.Z. jeho vystěhování, resp. vyklizení předmětu nájmu. Nájemce v tomto případě deklaruje, že mu nevznikne právo na úhradu škod způsobenou tímto zásahem, neb ten byl toliko proveden z důvodu porušení nájemcových povinností a s takovým způsobem souhlasí. Strany ujednávají, že v jejich vztazích se neuplatní ust. § 2220 odst. 1 věty druhé za středníkem Obč.Z., neboť nájemce je ke dni ukončení nájmu povinen předat předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu dle věty první tohoto ustanovení, tedy ve stavu v jakém je převzal s tím, že veškeré úpravy a zhodnocení, nebude-li ujednáno jinak, je povinen uvést do původního stavu.

IX.

- 1) Strany ujednávají dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z., odchýlně od ust. § 2308 a ust. § 2311 Obč.Z., že nájemce jest oprávněn nájem dle této smlouvy písemně vypovědět, jen v případech uvedených v ust. § 2308 písm. b) a c) Obč.Z., a to pouze tehdy, pokud závadný stav naplňující hypotézu těchto zákonných ustanovení není pronajímateli odstraněn ani do 30 dnů po písemné výzvě nájemce a též není-li stav naplňující hypotézu těchto zákonných ustanovení zapříčiněn porušením povinností nájemcem či jeho opomenutím.
- 2) Strany ujednávají, že nájemní vztah dle této smlouvy zaniká výpovědí dle ust. čl. IX. odst. 1 této smlouvy, až tehdy uplyne-li jedno měsíční výpovědní doba, jenž počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi nájmu z této smlouvy. Výpověď nájmu dle tohoto ustanovení se má za účinnou, je-li písemná a je-li doručena druhé straně.
- 3) Strany ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z., že nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez ujednaného skutkové důvodu, bez výpovědní doby, (*tedy ke dni doručení výpovědi*) avšak v souladu s ust. § 1992 Obč.Z. se současným zaplacením odstupného rovnajícího se rozdílu výše tzv. vyčerpaného nájemného a nájemného, které by ještě nájemce dle této smlouvy (*nebyť takového vypovězení*) vyčerpal. Vypovědět lze takto jen písemným projevem vůle doručeným pronajímateli, ze kterého bude plynout, že vypovídá smlouvu dle tohoto ustanovení a, ze kterého vyplývá, že fakticky zaplatil odstupné.
- 4) Strany ujednávají, že bez dalšího tento závazkový vztah zaniká zahájením insolvenčního řízení na nájemce s tím, že strany výslovně ujednávají, že pro ten případ je povinen nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu ve výši rozdílu výše tzv. vyčerpaného nájemného a nájemného, které by ještě nájemce dle této smlouvy (*nebyť takové stranami nezamýšlené skutečnosti*) vyčerpal. Práva a povinnosti dle věty předchozí strany ujednávají majíce vůli býti takto vázány.

X.

Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce povinnosti konstituované mu touto smlouvou tím, že poruší povinnost k včasnému plnění nájemného, nebo záloh a úhrad spojených s užíváním předmětu nájmu dle ust. čl. V. této smlouvy a nezplatí-li tento dluh ani do splatnosti dalšího nájemného i přes to, že

na toto porušení byl pronajímatele písemně upozorněn, či poruší-li nájemce opakovaně jakékoliv povinnosti konstituované mu v ust. čl. VII. této smlouvy, bez ohledu na míru intenzity, jejichž plnění je pro pronajímatele zcela podstatné, či nezaplatí-li nájemce zálohu ve lhůtě uvedené v ust. čl. VI. této smlouvy. Strany deklarují, že takto ujednávají plně souladně a dispozitivně dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. majíce přitom všichni shodně za to, že porušení těchto vyjmenovaných povinností znamená porušení této smlouvy zvláště hrubým způsobem a způsobuje pronajímatelům značné újmy, přičemž s tímto srozuměním vstupují do tohoto závazkového vztahu. S touto úpravou a následky z toho plynoucími je nájemce plně srozuměn. Strany ujednávají, že je-li v této smlouvě ujednáno pro vznik určitých následků opakované porušení povinnosti stanovené touto smlouvou pak platí, že se musí jednat jednání, které bylo před tím porušující straně písemně vytknuto.

Strany ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud dojde bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k zániku 100% účastenství spol. Malý Janek Praha s.r.o., IČ: 063 20 791 Starochodovská 2338/66, Chodov, 149 00 Praha 4 (dále též jako „mateřská společnost“) na nájemci, tedy spol. PCP Brewery, s.r.o. Současně je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud dojde k zániku účastenství pana JIŘÍHO JANEČKA, [REDACTED] na mateřské společnosti či zániku jeho funkce jednatele na nájemci nebo mateřské společnosti, a to kdykoliv v době, kdy mateřská společnost má jakýkoliv podíl na nájemci.

XI.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost k plnění nájemného, ve lhůtě stanovené mu v ust. čl. V. této smlouvy, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z částky uvedené v ust. čl. V odst. 1 písm. a) této smlouvy, a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém bude nájemce v prodlení se splněním této povinnosti.
- 2) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost konstituovanou mu v ust. čl. VII. této smlouvy (vyjma povinnosti k zaplacení úplaty dle ust. čl. VII. odst. 7 této smlouvy), je povinen pronajímatelům zaplatit smluvní pokutu ve výši 50% z částky uvedené v ust. čl. V. odst. 1 písm. a) této smlouvy, za každé jednotlivé porušení v ust. čl. VII. konstituované povinnosti. Smluvní strany ujednávají, že pro případ, kdy nájemce v jednočinném stejnorodém či nestejnorodém souběhu poruší více povinností konstituovaných v ust. čl. VII. této smlouvy, má pronajímatel právo na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě násobenou počtem porušených povinností.
- 3) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost s předstihem si vyžádat souhlas se stavebními a technickými a jinými zásahy do předmětu nájmu ve smyslu čl. VII. odst. 2 této smlouvy, či provede-li takové zásahy bez předchozího souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. VII. odst. 2 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za každé jednotlivé porušení. Smluvní strany ujednávají, že pro případ, kdy nájemce v jednočinném stejnorodém či nestejnorodém souběhu poruší více povinností konstituovaných v ust. čl. VII. odst. 2 této smlouvy, má pronajímatel právo na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě násobenou počtem porušených povinností.
- 4) Strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odchýlně od ust. § 2050 obč.Z. ujednávají, že plněním smluvní pokuty není dotčeno právo poškozeného na případnou náhradu škody za porušení povinnosti zajištěné takovou smluvní pokutou. Strany ujednávají, že za následky nesplnění povinností zajištěných smluvní pokutou jest nájemce odpovědný absolutně a objektivně.

XII.

- 1) Smluvní strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a pronajímatelé s tímto ve smyslu ust. § 2203 Obč.Z. ani nesouhlasí. Smluvní strany autonomně a

dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu neplatí ust. § 2315 Obč.Z.. Strany dispozitivně ujednávají, že provede-li nájemce se souhlasem pronajímatelů zhodnocení předmětu nájmu, nemá po skončení nájmu právu požadovat vyrovnání a nebude-li ujednáno jinak, či není-li v této smlouvě stanoveno jinak, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Ust. § 1764 až 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije.

- 2) Pronajímatel již nyní dává na vědomí, že udělení případného souhlasu s postoupením této smlouvy na třetí osobu ve smyslu ust. § 1895 an. Obč.Z., bude podmiňovat ze strany potencionálního nového nájemce :
 - a) doložením oprávnění vykonávat podnikatelskou činnost v souladu s účelem sjednaným v této smlouvě,
 - b) doložením potvrzení o bezdlužnosti od příslušného správce daně, ČSSZ a příslušné zdravotní pojišťovny,
 - c) předložením dokladu prokazující, že není evidován jako dlužník v registru dlužníků a evidenci exekucí, dále
 - d) platným ujednáním, že částka zálohy dle VI. této smlouvy, nadále zůstane složena na účtu pronajímatele a bude sloužit k uspokojení nároků uvedených v čl. VI. této smlouvy bez ohledu na to, kdy ke vzniku nároku došlo a vůči komu, zda vůči současnému nájemci či jeho nástupci, dále
 - e) platným ujednáním o postoupení všech doposud nekonzumovaných práv a povinností z této smlouvy v celém jejich rozsahu,
 - f) dáním ručitelské prohlášení v obdobném rozsahu jako je tomu u stávajícího nájemce.

XIII.

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou může být případně dle ust. § 1901 Obč.Z. prodloužen na další období, dohodnou-li se tak nájemce s pronajímatelem písemně. Prodloužení nájmu dle ust. § 2230 či 2285 Obč.Z. jest vyloučeno. Strany ujednávají, že skončí-li nájemní vztah dle této smlouvy uplynutím času a bude-li pronajímatel mítí vůli nadále daný prostor přenechat k užívání ke stejnému podnikatelskému účelu, má nájemce přednostní právo na uzavření takové nájemní smlouvy. Pokud bude mítí pronajímatel více nájmuchtivých zájemců, uzavře s nájemcem novou nájemní smlouvu tehdy, pokud bude akceptovat nejméně ty podmínky nájmu (včetně nájemného), které nabízí z pohledu pronajímatele nejvhodnější a nejnvýhodnější z nájmuchtivých zájemců.
- 2) Strany ujednávají, že mají-li si smluvní strany dle této smlouvy doručovat písemné právní úkony, či se o určitých skutečnostech vyzoumívat, tak k účinkům takových projevů vůle dojde v případě, nestanoví-li tato smlouva i jiné podmínky, jsou-li učiněny literárně a doručeny na tyto doručovací adresy:
 - a) pronajímatel – **Masarykovo nám. 107**
 - b) za nájemce – **Masarykovo nám. 311**

Strany dále ujednávají, že písemnosti dle této smlouvy a tohoto ust. se mají za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí jejich přijetí smluvní stranou, které je zaslán nebo dle ust. § 573 Obč.Z.. Smluvní strany ujednávají, že adresy uvedené v tomto ustanovení jsou adresami dle ust. § 46a odst. 2 občanského soudního řádu.

- 3) Strany ujednávají, že zánikem této smlouvy bez dalšího zaniká též právo užívat označení a ochranné známky uvedené v příloze č. 4 této smlouvy. Účastníci dále uvádějí, že tato smlouva o rozsahu deseti stran (*a dalších stran přílohových*) a třinácti článcích byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny účastníky srozumitelná, je prosta omylu, účastníci měli dostatek času konzultovat jednotlivá ustanovení s jimi zvoleným odborníkem, smlouva byla uzavřena nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za účastníky jednat v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční podpisy.

- 4) Nedílnou součástí této smlouvy jest situační plán se znázorněním půdorysu předmětu nájmu jako příloha č. 1.
- 5) Strany v souladu s ust. § 1727 Obč.Z. ujednávají, že tato smlouva je jednostranně závislá na o nájmu prostoru sloužícího k podnikání S TECHNOLOGICKÝM ZAŘÍZENÍM MINIPIVOVARU A KUCHYNĚ ze dne 28.7.2017 (dále též jako „SNTZ“). Jednostrannou závislost strany ujednávají tak, že zaniknou-li práva a povinnosti z SNTZ, zanikají bez dalšího i práva a povinnosti z této smlouvy, tedy zaniká nájem dle této smlouvy. Zaniknou-li práva a povinnosti toliko z této smlouvy, nezanikají však práva a povinnosti z SNTZ.
- 6) Strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru pronajímatel.
- 7) Záměr uzavřít tuto smlouvu byl městem Přeštice zveřejněn dle § 39 odst. 1 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu města Přeštice. Tato smlouva byla schválena rozhodnutím rady města Přeštice č. 13/2018, ze dne 5.11.2018.
- 8) Tato smlouva je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti a účinnosti v den jejího uzavření.

V Přešticích dne 2.1.2019

V Přešticích dne 1.2.2019

pronajímatel: **město Přeštice**

nájemce: **PCP BREWERY s.r.o.**