

Dnešního dne uzavřeli

Město Kralupy nad Vltavou

zastoupené Ing. Markem Czechmannem, starostou města
se sídlem Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, PSČ 278 01
IČ: 00236977 DIČ: CZ00236977
datová schránka: 8zxbfvg
Bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

EU POLYMER CZ, odštěpný závod

zastoupený Karlem Fučíkem, jednatelem
se sídlem Nad Ryšánkou 2079/8, Krč, Praha 4, PSČ 147 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 77235
IČ: 04464389 DIČ: CZ683748426
datová schránka:
(dále jen „nájemce“)

Ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“.

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č. SMSMLO/00003/2019**

Uzavřená dle § 2302 - § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

I.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a nabývacích titulů uvedených v části „E“ listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Lobeček, výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 758/1 o výměře 6 763 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 706 (kulturní a společenské středisko v Kralupech nad Vltavou) zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kralupy nad Vltavou a katastrální území Lobeček.
2. Předmětem této nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor v pravém křídle budovy čp. 706, nám. J. Seiferta o celkové výměře 1 366 m² (suterén 683 m², přízemí 683 m² a venkovní terasa 137,5 m²) včetně příslušenství a přístupu k těmto prostorám (dále jen „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k provozování hostinské činnosti a nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu seznámil.

4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi účastníky této smlouvy sepsán předávací protokol při jeho převzetí.

II.

Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu určitou ode dne **01.04.2020 do 31.03.2030**.

III.

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno ve výši 1.000.000 Kč (slovy: *jeden milion korun českých*) za kalendářní rok + DPH ve výši stanovené zákonem.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 250.000 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem na základě vystavené faktury pronajímatelem vždy do 15 dnů prvního měsíce příslušného čtvrtletí, faktura bude splatná do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou příslušným přírůstkem průměru ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 01.01. běžného roku formou písemného oznámení pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje v případě přechodu české měny CZK na EURO měnu, provádět platby stanoveného nájemného v této nové měně a kurzu.
5. V případě prodlení s úhradou nájemného, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, tímto smluvní strany výslovně vylučují postup dle § 1971 občanského zákoníku.
6. V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ani související služby.

IV.

Dodávka energií a služeb

Spotřebovaná media a služby (el. energie, vodné, stočné, plyn, odpady atd.) bude nájemce hradit přímo poskytovatelům těchto služeb.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem v souladu s jeho stavebně technickým určením a v souladu s předmětem podnikání uvedeném v živnostenském rejstříku platném ke dni uzavření této smlouvy, tj. hostinské činnosti.
2. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, v přiměřeném rozsahu a po předchozím schválení pronajímatelem své firemní označení a reklamní zařízení. Při skončení nájmu budou tato označení a reklamní zařízení zcela odstraněna a nájemce uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti hygienické, ekologické, požární ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu, zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele měnit účel nájmu ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu předmětu nájmu. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně jako kdyby předmět nájmu užíval sám.
5. Nájemce není oprávněn po dobu trvání této nájemní smlouvy provádět v objektu stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez potřebného povolení vydaného stavebním úřadem.
6. Pokud nájemce jakkoliv zhodnotí předmět nájmu, není pronajímatel účelně vynaložené a prokázané náklady na toto zhodnocení povinen nájemci uhradit, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy jinak. Takové investiční zhodnocení předmětu nájmu bude v souladu s ust. § 28 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění, odepisovat nájemce.
7. Nájemce provede veškeré úpravy nebytových prostor včetně vybavení zařizovacími předměty potřebnými k provozu dle předloženého konceptu na vlastní náklady tak, aby provoz byl zahájen nejpozději do 30.09.2020, v případě nedodržení tohoto termínu bude město oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje zachovat propojení nebytových prostor s halou kulturního střediska tak, aby předmětné nebytové prostory mohly být využívány návštěvníky kulturních akcí v kulturním středisku.
9. Nájemce je povinen zajišťovat obvyklou údržbu a opravy nebytových prostor vlastním nákladem v rozsahu do 40.000,-Kč bez DPH za každou jednotlivou položku.
10. Nájemce je povinen zajišťovat vlastními prostředky zákonné revize související s provozem předmětu nájmu a pronájmem nebytových prostor (revize plynového zařízení, revize hasebních prostředků a zařízení, revize výtahu, revize klimatizace, revize elektrických zařízení, revize tlakových zařízení dále revize vlastního vybavení nájemce v souladu s platnými ČSN) na své náklady a v zákonem stanovených lhůtách. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen předat v jednom vyhotovení pronajímateli do 30 (třiceti) dnů ode dne vyhotovení revizní zprávy. Případné zjištěné závady a nedostatky je

- nájemce dle pokynů osoby provádějící revize bezodkladně na své náklady odstranit a o jejich odstranění informovat pronajímatele (postup i ve smyslu odst. 9).
11. Nájemce dále odpovídá za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu jím nebo třetími osobami, které na místo nájmu k němu vstoupily.
 12. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škody z jím provozované činnosti do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a tuto předložit k nahlédnutí pronajímateli. Nájemce je povinen vybavení umístěné v předmětu nájmu, které je v jeho vlastnictví pojistit a to jak proti živelné, tak proti jiné pojistné události, která by v souvislosti s účelem nájmu mohla nastat.
 13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou prodlením v provedení opravy.
 14. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání.
 15. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
 16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly, zda užívá nájemce věc řádným způsobem nebo za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen sjednat pojištění nemovité věci proti živelným pohromám a vandalismu.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou uvedenou v čl. II této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemce může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby ze zákonných důvodů dle ust. § 2308 zák. č. 89/2012 Sb. v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby ze zákonných důvodů dle ust. § 2309 zák. č. 89/2012 Sb. a z důvodů porušení povinností nájemce uvedených v čl. V této smlouvy, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé straně.

4. Výpověď nájmu musí být učiněna písemně a musí být doručena nájemci nebo pronajímateli do datové schránky nebo na adresu uvedenou v této smlouvě, pokud nájemce nebo pronajímatel nesdělil adresu jinou.
5. Výpověď nájmu se považuje za doručenu i tehdy, když si nájemce zásilku nevyzvedne v úložní době na poště, či její převzetí odmítne.
6. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od smlouvy, pokud:
 - a. na majetek druhé smluvní strany byl prohlášen konkurs nebo povoleno vyrovnání
 - b. návrh na prohlášení konkursu byl zamítnut pro nedostatek majetku druhé smluvní strany,
 - c. druhá smluvní strana vstoupí do likvidace
 - d. pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy pokud nájemce nezahájí provoz nejpozději do 30.09.2020.Vznik některé ze skutečností uvedených shora je každá smluvní strana povinna oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od smlouvy.

Za den odstoupení od smlouvy se považuje den, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení oprávněné smluvní strany doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na náhradu škody.

Odstoupení od této smlouvy je vždy s účinky EX NUNC (tedy od okamžiku zániku smlouvy).
7. Smluvní strany se dohodly, že na předmětný vztah se nevztahuje ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny).

VIII.

Povinnosti nájemce při skončení nájmu

1. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu předmět nájmu
 - a. vyklidit a uvést do původního stavu, to se netýká předmětů a úprav na předmětu nájmu, které jsou pevně spojeny s nemovitou věcí, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, a byly provedeny na základě písemného souhlasu pronajímatele, pokud se účastníci této smlouvy nedohodnou jinak. Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na úhradu zůstatkové účetní ceny provedeného technického zhodnocení pronajatého majetku.
 - b. odstranit na své náklady své firemní označení a reklamní zařízení umístěné na nemovité věci, kde se nalézá prostor sloužící podnikání a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
2. Nájemce se zavazuje do 3 (tří) dnů po skončení nájmu, písemně oznámit pronajímateli výši provedeného technického zhodnocení a uplatněných odpisů. Technické zhodnocení je svým charakterem nedílnou součástí nemovité věci, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, a jeho vlastníkem je vlastník této nemovité věci.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 10 (deseti) kalendářních dnů od ukončení nájmu, odevzdat pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel a nájemce se dohodli na sjednání smluvní pokuty pro případ nesplnění uvedené povinnosti nájemcem tak, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody nebo na zaplacení bezdůvodného obohacení z titulu bezsmluvního užívání předmětu nájmu po skončení nájmu.

IX. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. OZ.
2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen číslovanými písemnými dodatky, schválenými oběma stranami.
3. Tato smlouva a podmínky v ní uvedené jsou závazné pro právní nástupce smluvních stran, nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak.
4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány do datové schránky nebo na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
5. Pokud nějaké ujednání, podmínka, lhůta nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny soudem za neplatné, nulitní či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti a nebudou v žádném ohledu ovlivněna, narušena nebo zneplatněna. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné či neúčinné ustanovení nahradí novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy a bude účinné a vymahatelné.
6. Smlouva je vypracována celkem ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
8. Nájemce bere na vědomí, že město Kralupy nad Vltavou je povinný subjekt k poskytování informací podle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a podle § 2 odst. 1 b zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
9. Nájem byl schválen radou města dne 21.01.2019, č. usnesení 19/2/5/10, na základě výběrového řízení zveřejněného na úřední desce od 06.08.2018 do 26.09.2018.
10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, je jim znám její obsah a

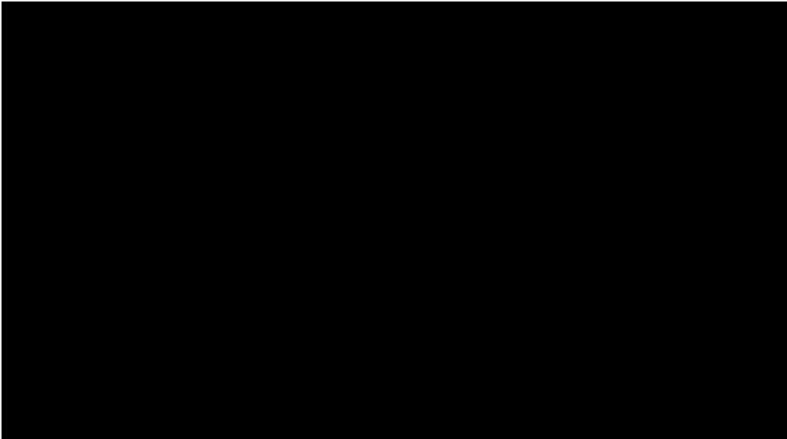
prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek.
Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kralupech nad Vltavou

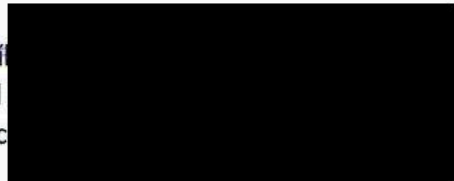
Dne: - 4 -02- 2019

V Kralupech nad Vltavou

Dne: - 5 -03- 2019



Ing. Marek Czechmann
starosta města
(za pronajímatele)



Karel Fučík
jednatel
(za nájemce)

