

MĚSTO UHERSKÝ BROD

SMLOUVA O NÁJMU č. 25/07743/19

kteřou podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), uzavřely smluvní strany

město Uherský Brod

se sídlem: Masarykovo náměstí 100, 688 01 Uherský Brod

IČO 00291463 (plátce DPH)

Číslo účtu: 19-721721/0100

zastoupeno Mgr. Davidem Surým, určený člen Rady města
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Pivovary Lobkowicz Group, a.s.

se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78

IČ 272 58 611

zaps. v OR vedeném MS v Praze, sp. zn. B 10035

zastoupená Ing. Romanem Náhončíkem, místopředsdou představenstva a Marianem Severou, členem představenstva

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

zní takto:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby občanského vybavení č. p. 2187 (kulturní dům), jenž je součástí pozemku p. č. st. 34 v k. ú. Uherský Brod, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání prostory uvedené v příloze č. 1 (seznam místností přenechávaných nájemci k nájmu a půdorysy z projektové dokumentace s barevným vyznačením místností k nájmu), nacházející se v nemovité věci specifikované v čl. I. 1. smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit níže specifikované nájemné. Příloha č. 1 je nedílnou součástí smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výhradně za účelem provozování hostinské činnosti.
2. Podpisem této smlouvy nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a prohlašuje, že

Stránka 1 z 5

Za Pronajímatele formálně kontroloval Ing. Adriana Kalinová:

Za Nájemce formálně kontroloval D. Kašpárek:

je ke smluvenému užívání způsobilý.

3. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro smluvený účel a udržovat ho ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zdržet se všeho, co by mohlo poškodit dobré jméno domu kultury. Činnost nájemce nesmí být v rozporu s činností domu kultury. Nájemce je oprávněn užívat prostory v kteroukoli denní i noční dobu po stanovenou provozní dobu odsouhlasenou domem kultury. Tato provozní doba musí činit nejméně 7 dnů v týdnu a 10 hodin denně s výjimkou sanitárních dnů v max. počtu 6 dnů v kalendářním roce, Nového roku, Velikonočního pondělí a vánočních svátků (24.12.-26.12.). V době plesové sezóny bude provozní doba upravena po dohodě s domem kultury tak, aby byla zajištěna hostinská činnost v době konání plesů příp. jiných akcí povolených domem kultury.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu 10 let s účinností ode dne předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. O předání a vrácení předmětu nájmu sepíší obě strany písemný protokol, v němž zaznamenají stav předmětu nájmu včetně pořízení fotodokumentace, a který bude podepsán oprávněnými zástupci osobou smluvních stran
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájemní vztah ukončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran;
 - b. písemnou výpovědí postupem dle občanského zákoníku.
 - c. písemnou výpovědí bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtouTímto není dotčeno právo obou smluvních stran písemně od smlouvy odstoupit z důvodů porušování sjednaných podmínek. Pronajímatel má dále právo písemně od smlouvy odstoupit zejména, pokud je nájemce v prodlení s platbou nájemného a/nebo nákladů dle čl. IV. odst. 2 smlouvy více jak 15 dní, poškodí-li nájemce předmět nájmu a škoda bude dosahovat výše min. 5.000 Kč a více a provede-li nájemce stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení smluvní straně, které bude odstoupení adresováno. V případě odepření přijetí odstoupení od smlouvy platí, že odstoupení bylo doručeno 3. dnem po jeho uložení na poště. Odstoupením se tato smlouva v plném rozsahu ruší.
3. V písemné výpovědi dle odstavce 2. písmeno b. musí být uveden její důvod, jinak je neplatná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli v den skončení nájmu vyklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu včetně fotodokumentace, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neaplikuje se na jejich smluvní vztah ust. § 2315 občanského zákoníku, tedy že v tomto případě nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny
6. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu nájmu až do doby předání. Tuto sankci je nájemce povinen zaplatit i v případě, nevyklidí-li a nepředá-li předmět nájmu včas.

IV. Nájemné a náklady za služby

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 180.000 Kč/ročně, + DPH ve výši stanovené zákonem. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku vydaný Českým statistickým úřadem a tuto změnu nájemci doručit nejpozději do 31.08. běžného kalendářního roku. Novou výši nájemného je povinen nájemce platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení změny.
2. Vedle nájemného bude hradit nájemce náklady související s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - a) svoz odpadů na základě vlastní smlouvy uzavřené s příslušnou organizací,
 - b) vodné, stočné, plyn, elektrickou energii bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečné spotřeby dle měřidel,
 - c) odvádění srážkových vod a dodávku tepla bude nájemce hradit pronajímateli na základě běžných vykázkovaných nákladů a bude vypočtena pronajímatelem v poměru užívané podlahové plochy k celkové ploše prostor v budově.Nájemce se zavazuje vodné, stočné, elektrickou energii, srážkové vody a dodávku tepla pronajímateli hradit zálohovou částkou na základě čtvrtletních zálohových faktur ve výši 30.000 Kč + DPH stanovené zákonem. Vyúčtování provozních nákladů bude provedeno pronajímatelem jednou ročně po obdržení všech faktur od dodavatelských organizací a zasláno nájemci nejpozději do 20. dne třetího čtvrtletí běžného kalendářního roku.

Nájemné a zálohy na vodné, stočné, srážkové vody, elektrickou energii a dodávku tepla jsou splatné bezhotovostně na výše uvedený účet pronajímatele čtvrtletně předem, a to tak, že nejpozději do 20.03., 20.06., 20.09., 20.12. běžného kalendářního roku bude čtvrtletní splátka na následující čtvrtletí připsána na účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu a bude nájemci doručena vždy nejpozději do 5. dne příslušného čtvrtletí. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Úhrada nájemného a záloh za čtvrtletí, v němž nabude účinnosti tato smlouva, bude provedena společně s úhradou nájemného a záloh na následující čtvrtletí na základě faktur vystavených pronajímatelem. Smluvní strany se zavazují v případě změny čísla účtu písemně informovat, poruší-li smluvní strany tuto povinnost, jde to k tíži porušující smluvní strany. Změna čísla účtu se nepovažuje za změnu této smlouvy.
3. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného a/nebo nákladů za v předchozím odstavci specifikované služby, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle právních předpisů platných v době, kdy dojde k prodlení nájemce s úhradou nájemného a/nebo nákladů za uvedené služby. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a je povinen ho vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je oprávněn k provedení kontroly a zjištění stavu předmětu nájmu a nájemce je povinen, po předchozí výzvě, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do prostoru za účelem provedení kontroly o zjištění jeho stavu.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém užívání a na vlastní náklady provádět úklid a běžnou údržbu a drobné opravy dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy.
3. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny předmětu nájmu související s účelem využití a jeho zhodnocením bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu k navrhované změně je nájemce povinen doložit technický popis nebo projektovou

Stránka 3 z 5

dokumentaci v souladu se stavebním zákonem a položkový rozpočet. Pro případ porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele. Pro případ porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v případě porušení tohoto ujednání nájemcem.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah. To platí i pro veškerá technická zařízení, pokud se zde nacházejí a jsou využívány také nájemcem.
Nájemce odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti se svou podnikatelskou činností. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů, elektrospotřebičů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám či revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce předávat pronajímateli nejpozději do 30 dní od jejich vystavení. Pro případ porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 Kč za každý den prodlení s odevzdáním protokolů pronajímateli. Smluvní strany prohlašují, že smluvní pokuta je přiměřená k významu zajišťované povinnosti. Smluvní strany si sjednávají možnost odstoupení od smlouvy v případě porušení tohoto ujednání.
7. Pronajímatel neodpovídá za poškození, zničení či ztrátu věcí do pronajatého prostoru vnesených, odložených a používaných nájemcem nebo jeho zaměstnanci, případně věcí třetích osob, nacházejících se zde na vlastní nebezpečí nájemce.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má nárok na náhradu újmy odpovídající částce maximálně jednoho měsíčního nájemného a to v případech, kdy dojde ke způsobení škody movitými věcmi (předmět nájmu dle čl. I. odst. 2 smlouvy), nebo v souvislosti s jejich vlastnostmi (které jsou předmětem nájmu) z důvodů na straně pronajímatele. Nájemce se, v případech uvedených v předchozí větě tohoto odstavce, podpisem smlouvy výslovně vzdává práva na náhradu škody, která převyšuje výši jednoho měsíčního nájemného. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen nárok na náhradu škody a/nebo ani jiné újmy, a to jak ve výši kryté smluvní pokutou tak ve výši přesahující smluvní pokutu.
9. Nájemce bere na vědomí, že správu stavby občanského vybavení č. p. 2187 (kulturní dům), která je součástí pozemku p. č. st. 34 v k. ú. Uherský Brod, a v níž se předmět nájmu nachází, zajišťuje Dům kultury Uherský Brod, příspěvková organizace, IČ 00227986 a správu předmětu nájmu zajišťuje Tsub, příspěvková organizace, IČ 05583926.
10. Pronajímatel nesouhlasí s provozováním výherních hracích přístrojů a videoterminálů, provozováním loterií a jiných podobných her v předmětu nájmu..

VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti účastníků této smlouvy, vyplývající z nájemního vztahu, možnosti jejich změn a skončení, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
2. Změny, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě formou dodatku, podepsaného pronajímatelem a nájemcem.
3. Smluvní účastníci prohlašují, že jejich projev vůle byl učiněn vážně, srozumitelně a určitě, že si

smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a v tomto znění ji podepisují.

4. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
6. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Přílohy:
 - č. 1 seznam místností přenechávaných nájemci k nájmu a půdorysy z projektové dokumentace s barevným vyznačením místností k nájmu

Doložka dle § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)	
Zveřejněno:	od 17.05.2018 do 04.06.2018
Schváleno orgánem obce:	Rada města Uherský Brod 4. schůze konaná dne 03.12.2018, usnesení č. 81/R4/18

V Uherském Brodě dne 24.01.2019

V Praze dne 29.01.2019

Za pronajímatele

Za nájemce:

.....
Mgr. David Surý
určený člen Rady města

.....
Ing. Roman Náhončík
místopředseda představenstva

.....
Marian Severa
člen představenstva

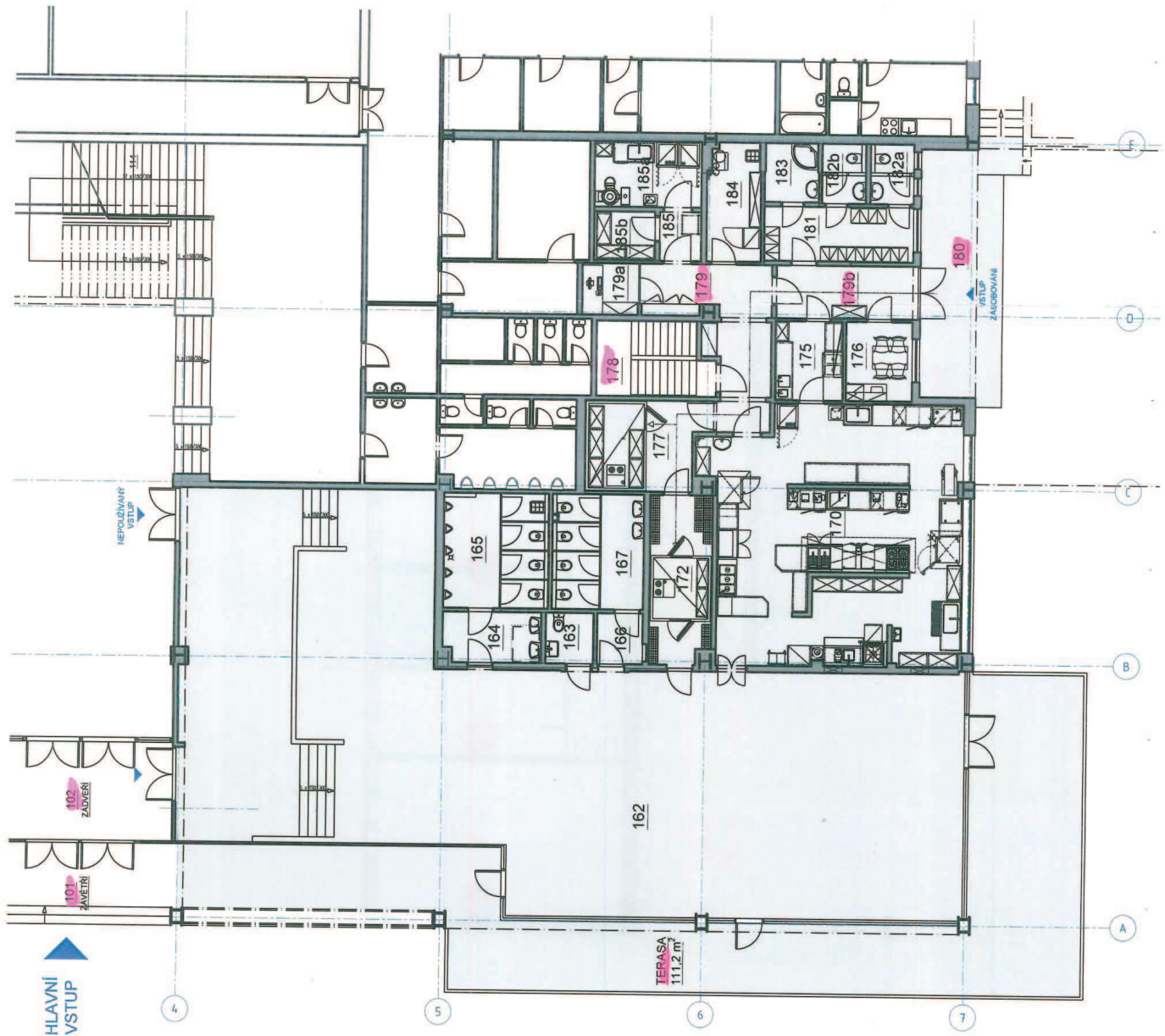
Příloha č. 1 – seznam místností k nájmu a půdorysy z projektové dokumentace s barevným vyznačením místností k nájmu

Místnosti ve výlučném užívání nájemce		
OZN	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1. podzemním podlaží		
S14	odlučovač tuků	21,19
1. nadzemní podlaží		
162	jídelna	251,74
163	WC mobilní	2,89
164	WC muži předsíň	5,76
165	WC muži + úklid	14,37
166	WC ženy předsíň	2,75
167	WC ženy	12,54
170	kuchyně	74,82
172	sklad baru a DKP	12,54
175	Výdej jídel do jídlonosičů	6,36
176	denní místnost	6,22
177	sklad chlazených potravin	12,32
178	schodiště do suterénu	9,86
179a	Zázemí provozního	3,46
181	Šatna personál	9,83
182a	WC personál	3,15
182b	WC personál	3,15
183	sprcha personál	3,8
184	úklid, centrální měkčení, sklad chemie, chlazený odpad	7,43
185	chodba	2,41
185a	Hrubá příprava zeleniny	8,26
185b	Suchý sklad	3,57

Místnosti ve společném užívání

OZN	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.	podzemním podlaží	
	schodiště do suterénu	9,86
S10	chodba	25,20
1.	nadzemní podlaží	
101	závěťří	26,90
102	zádveří	21,75
179	chodba	14,84
179b	chodba	8,99
180	rampa	21,25
	terasa	111,20

DŮM KULTURY UHERSKÝ BROD
RESTAURACE 1NP
1 : 150



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

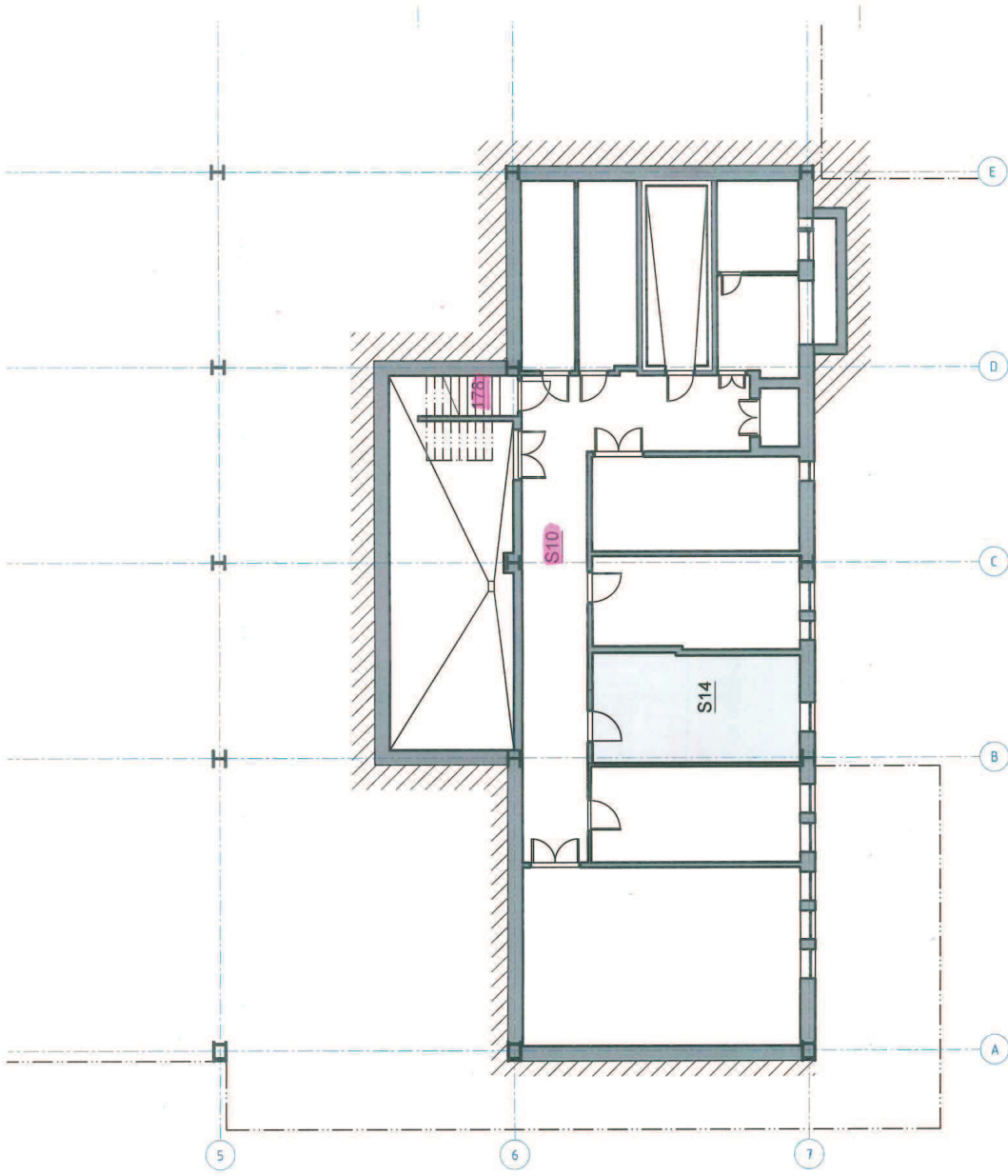
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]
101	Závěšičí	26,90
102	Závěšičí	21,75
162	Jídelna	251,74
163	WC mobilní	2,89
164	WC muži - předstř.	5,76
165	WC muži + úklid	14,37
166	WC ženy - předstř.	2,75
167	WC ženy	12,54
168	-- neobsazeno --	
169	-- neobsazeno --	
170	Kuchyně	74,82
171	-- neobsazeno --	
172	Sklad baru a DKP	12,54
173	-- neobsazeno --	
174	-- neobsazeno --	
175	Výdej jídel do jídelnic	6,36
176	Denní místnost	6,22
177	Sklad chlazených potravin	12,32
178	Schodiště do suterénu	9,86
179	Chodba	14,84
179a	Zázení provozního	3,46
179b	Chodba	8,99
180	Rampa	21,25
181	Šatna personál	9,83
182a	WC personál	3,15
182b	WC personál	3,15
183	Sprcha personál	3,80
184	Úklid, centrální mýkčení, sklad chemie, chlazený odpad	7,43
185	Chodba	2,41
185a	Hrubá příprava zeleniny	8,26
185b	Suchý sklad	3,57
	CELKEM	502,31

— ve společném užívání

DŮM KULTURY UHERSKÝ BŘOD

ZÁZEMÍ RESTAURACE 1S

1: 150



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
S10	Chodba	25,20
S14	Odlučovač luků	21,19
178	Schodiště do suferény	9,86
	CELKEM	56,25

— ve společném užívání