SMLOUVA NA NÁJEM PROSTORU PIVOVARU BEZ TECHNOLOGICKÉHO VYBAVENÍ A PROVOZNÍHO ZAŘÍZENÍ

Město Litoměřice
se sídlem: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice, Česká republika
IČ: 00263958, DIČ: CZ00263958
zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města
(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné a

HUTÁR Agro s.r.o.
se sídlem: Lupáčova 891/7, 130 00 Praha 3
IČ: 07084188, DIČ: CZ07084188
zastoupen: Daniel Hutár, jednatel
zapsaný v rejstříku Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 293988
(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

(společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“) tuto

smlouvu na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení

(dále jen „**Smlouva**“)

takto:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 55/1, katastrální území Litoměřice, zapsaném na listu vlastnictví č. 1 Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, součástí pozemku je stavba č.p. 282 nacházející se na adrese Tyršovo náměstí 282/1, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice (dále jen „**Budova**“). Budova je součástí areálu bývalého městského pivovaru v Litoměřicích a dříve sloužila též jako stáčírna piva a kotelna městského pivovaru.

1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je prostor sloužící podnikání nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží Budovy, který je označen v příloze č. 1 této Smlouvy – Specifikace předmětu nájmu (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu zahrnuje zejména výrobní, skladové a administrativní prostory, jejichž plocha činí přibližně 599,54 m^2.

1.3. Budova včetně Předmětu nájmu v době uzavření této Smlouvy prochází stavebními úpravami prováděnými v rámci plnění veřejné zakázky zadané Pronajímatelem jakožto zadavatelem s názvem „*Pivovar Litoměřice – regenerace budovy A pro podnikatelské využití*“ (dále jen „**Veřejná zakázka**“). Nájemce bere na vědomí, že provádění prací na Předmětu nájmu včetně vydání kolaudačního souhlasu by mělo být v souladu s podmínkami Veřejné zakázky dokončeno do 15.12.2019.

1.4. Stavební úpravy Předmětu nájmu jsou spolufinancovány z prostředků státního rozpočtu

České republiky, a to programu 12221 – Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, poskytovatel dotace Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „**Dotace**“).

1.5. Pronajímatel oznámil dne 12.2.2019 svůj úmysl uzavřít smlouvu na pronájem Předmětu nájmu na základě vyhlášené veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku s názvem „*Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení*“ (dále jen „**Veřejná soutěž**") dle § 1772 a následujících ObčZ. Na základě Veřejné soutěže byla vybrána nabídka Nájemce v souladu s ustanovením § 1777 ObčZ.

1.6. Nájemce prohlašuje, že svou nabídku ve Veřejné soutěži učinil vážně a prost omylu, přičemž si je vědom předmětu a rozsahu svých závazků z této Smlouvy včetně informační povinnosti a součinnosti Nájemce v souvislosti s Dotací.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

2.1. Pronajímatel se zavazuje za podmínek této Smlouvy přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání na sjednanou dobu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. 5 této Smlouvy.

2.2. Účelem nájmu dle této Smlouvy je provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu jakožto prostoru sloužícího podnikání. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně k vaření a výrobě piva (pivovarnictví a sladovnictví) a s tím souvisejícím činnostem, kterými je především skladování zde vyrobeného piva a administrativní činnosti. Provoz jakýchkoliv jiných činností Nájemce v Předmětu nájmu musí mít pouze doplňkovou povahu k činnosti hlavní (pivovarnictví a sladovnictví) a musí být předem písemně povolen Pronajímatelem. Pronajímatel není povinen Nájemci povolit provoz jiných činností v Předmětu nájmu, a to zejména pokud by jejich výkon byl v rozporu s podmínkami Dotace, s účelem užívání Budovy dle stavebních předpisů nebo pokud by příliš zatěžoval Předmět nájmu. Smluvní strany vylučují užití § 2304 ObčZ.

2.3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, ani jinak umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě, nesjednají-li Smluvní strany písemně jinak.

2.4. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel poskytuje Předmět nájmu k užívání bez technologického a provozního vybavení pivovaru, jakož i bez dalšího vybavení prostor. Poskytne-li Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu k užívání Nájemci též movité věci nacházející se v Předmětu nájmu, uvedou Smluvní strany tyto věci v protokolu o předání. Smluvní strany sjednávají, že movité věci uvedené v protokolu o předání jsou výprosou, nebude-li mezi Smluvními stranami písemně sjednáno jinak.

2.5. Předmět nájmu bude předán Nájemci po dokončení prací v rámci Veřejné zakázky a jejich převzetí Pronajímatelem jakožto objednatelem. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno seznámit se s předpokládaným stavem Předmětu nájmu pro provedení Veřejné zakázky na základě Projektové dokumentace pro provádění stavby pro stavbu Pivovar Litoměřice – regenerace budovy A pro podnikatelské využití, zpracované generálním projektantem: společnost City Work s.r.o., Praha 6 - Hradčany, Na Baště Sv. Jiří 258/7, PSČ 160 00, IČO: 281 81 760, hlavní projektant: Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner – ČKA 03237; zpracovatel projektové dokumentace pro provádění stavby: Projektový atelier – Ing. arch. Jarkovský Jiří, IČO: 40205321, se sídlem: Odboje 2269, 412 01 Litoměřice, hlavní projektant: Ing. arch. Jiří Jarkovský – ČKA 01147 (dále jen „**Projektová dokumentace**“).

2.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavebně-technický stav Předmětu nájmu popsaný v Projektové dokumentaci může v návaznosti na probíhající práce v rámci Veřejné zakázky doznat dílčích změn a že další změny na Předmětu nájmu mohou být realizovány dle zvolené technologie Nájemce postupem dle čl. 4.3 a násl. této Smlouvy. Pronajímatel v průběhu Veřejné zakázky přiměřeně informuje Nájemce o změnách v Projektové dokumentaci a na Předmětu nájmu, mohou-li takové změny mít vliv na budoucí užívání

Předmětu nájmu; Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele, pokud by oznámené změny mohly negativně ovlivnit budoucí užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Provedení jakýchkoliv změn na Předmětu nájmu nemá vliv na sjednanou výši nájemného.

2.7. Nájemce prohlašuje, že se v souladu s podmínkami Dotace nijak nepodílí a nebude se podílet na plnění Veřejné zakázky přímo jako dodavatel, ani jako poddodavatel společnosti INSKY spol. s r. o., IČ: 00671533, se sídlem: Nový svět 100, 400 07 Ústí nad Labem.

3. DOBA NÁJMU

3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.12.2029, nedojde-li k pozdějšímu začátku doby nájmu dle čl. 3.2. této Smlouvy.

3.2. Smluvní strany sjednávají, že se začátek doby nájmu může posunout v závislosti na plnění Veřejné zakázky; doba nájmu se v takovém případě prodlužuje o počet dní, o něž se posunul začátek doby nájmu.

3.3. Došlo-li k posunutí začátku doby nájmu po 1.1.2020, trvá nájem ode dne, v němž je Předmět nájmu předán Nájemci, nebo kdy se považuje za předaný Nájemci postupem dle čl. 3.4 Smlouvy.

3.4. Pronajímatel se zavazuje oznámit Nájemci nejméně 5 pracovních dnů předem přesný termín předání Předmětu nájmu a v takovém termínu Předmět nájmu Nájemci předat a Nájemce se zavazuje v oznámeném termínu Předmět nájmu převzít a poskytnout Pronajímateli k tomuto veškerou součinnost. Neposkytne-li Nájemce Pronajímateli veškerou součinnost k předání Předmětu nájmu a/nebo nepřevezme-li Předmět nájmu, považuje se Předmět nájmu za předaný Nájemci v termínu oznámeném dle věty první tohoto článku. O předání Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany protokol.

3.5. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel může umožnit Nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti Nájemce v souladu s touto Smlouvou (např. navezení a instalace technologií a zařízení Nájemce).

3.6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost a informace nezbytné k zahájení nájmu, přičemž se především vzájemně informují o všech skutečnostech, které mohou ovlivnit začátek doby nájmu.

3.7. Nájemce může požádat Pronajímatele o prodloužení nájmu nejpozději 1 rok před skončením sjednané doby nájmu. Prodloužení nájmu na základě žádosti Nájemce a případně upravení podmínek nájmu včetně nájemného je podmíněno schválením v příslušných orgánech Pronajímatele. Pronajímatel přihlédne k dosavadnímu plnění závazků Nájemce z této Smlouvy.

4. SOUČINNOST NÁJEMCE

4.1. Pronajímatel prohlašuje, že Projektová dokumentace k provedení revitalizace Předmětu nájmu byla připravena s ohledem na konkrétní variantu technologie pivovaru z důvodu výběru zhotovitele Veřejné zakázky. Pronajímatel si ve smlouvě na realizaci Veřejné zakázky v rámci vyhrazené změny závazku vyhradil právo provést některé změny v Projektové dokumentaci a Předmětu nájmu, jakož je v případě dohody se zhotovitelem oprávněn provést další dílčí změny za podmínek zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Stavební připravenost Předmětu nájmu tak může být v návaznosti na zvolenou technologii Nájemce upravena v rámci Veřejné zakázky již před začátkem trvání nájmu s ohledem na konkrétní technologii Nájemce, a to při poskytnutí součinnosti Nájemce a za splnění podmínek smlouvy na plnění Veřejné zakázky a podmínek Dotace.

4.2. Nájemce prohlašuje, že ve své nabídce ve Veřejné soutěži uvedl, zda jím zvolená technologie vyžaduje úpravy Předmětu nájmu dle čl. 4.1 této Smlouvy, jakož i specifikoval technologii

pivovaru, kterou hodlá v Předmětu nájmu instalovat k výrobě piva, a to minimálně označením výrobce a výrobku (druh a typ) u hlavních částí technologie.

4.3. Vyžaduje-li technologie Nájemce úpravy Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost za účelem úpravy Projektové dokumentace a přizpůsobení stavební připravenosti Předmětu nájmu technologii zvolené Nájemcem v rámci Veřejné zakázky. Nájemce se zavazuje poskytovat součinnost Pronajímateli za účelem případných změn Předmětu nájmu a Projektové dokumentace neprodleně po účinnosti této Smlouvy.

4.4. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že Pronajímatel není povinen provést jakékoliv změny na Předmětu nájmu. Důvodem pro neprovedení změn na Předmětu nájmu může být zejména neposkytování součinnosti ze strany Nájemce a/nebo její nedostatečný rozsah, zvýšená finanční náročnost takových změn pro Pronajímatele nebo neúčelnost navrhovaných změn. Nájemce dále bere na vědomí, že v případě neposkytnutí dostatečné součinnosti Pronajímateli nebude možné provést změny na Předmětu nájmu v rámci Veřejné zakázky.

4.5. Změny na Předmětu nájmu, které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, mohou být učiněny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na náklady a odpovědnost Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak. Smluvní strany sjednávají, že změny na Předmětu nájmu, které budou vyvolané zvolenou technologií Nájemce a které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, nepředstavují zhodnocení Předmětu nájmu ze strany Nájemce.

5. NÁJEMNÉ

5.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 40.000,- Kč (čtyřicet tisíc korun českých) bez DPH měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).

5.2. Smluvní strany sjednávají, že výše Nájemného se zvyšuje vždy od ledna každého kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2021.

5.3. Nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za které náleží.

5.4. Bude-li nájem trvat v daném kalendářním měsíci pouze jeho část, uhradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část Nájemného stanovenou podle počtu kalendářních dnů, po které nájem v daném měsíci trval.

5.5. Nájemce hradí Nájemné na bankovní účet Pronajímatele číslo účtu: [redacted] vedený u Komerční banky, a. s., variabilním symbolem platby je IČO Nájemce.

5.6. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby spojené s Předmětem nájmu, přičemž tyto nejsou ze strany Pronajímatele poskytovány a budou poskytovány na základě smluv uzavřených Nájemcem přímo s jejich poskytovateli; Pronajímatel poskytne k uzavření těchto smluv nezbytnou součinnost.

5.7. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel nepožaduje složení jistoty před uzavřením této Smlouvy.

6. DALŠÍ PODMÍNKY NÁJMU

6.1. Nájemce se zavazuje provést investice v prostoru Předmětu nájmu v celkové výši 6.000.000,- Kč bez DPH nejpozději do uplynutí 5 let nájmu (dále jen „**Povinné investice**“). Nájemce se zavazuje provést část Povinných investic ve výši 3.000.000,- Kč bez DPH nejpozději do uplynutí prvních 3 let nájmu. Povinné investice provádí Nájemce na svůj účet a na své náklady a jejich výsledky se nestávají majetkem Pronajímatele. Rozhodující pro stanovení

výše Povinné investice učiněné Nájemcem je vždy účetní hodnota předmětu Povinných investic účtovaná Nájemcem; je-li Nájemce plátcem DPH, stanoví se hodnota Povinné investice ve výši bez DPH. Nájemce je oprávněn za podmínek této Smlouvy provést Povinné investice zejména pořízením technologií a zařízení pivovaru, které budou ve vlastnictví Nájemce.

6.2. Nájemce bere na vědomí, že podmínky Povinných investic vychází z podmínek Dotace, a výslovně souhlasí s tím, že podmínky Povinných investic mohou být jednostranně upřesněny Pronajímatelem v návaznosti na rozhodnutí, sdělení nebo jiné jejich upřesnění ze strany poskytovatele Dotace, a to zejména z hlediska položek (nákladů) započitatelných do Povinných investic. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že tímto postupem nemůže být navýšena celková hodnota Povinných investic, k nimž se Nájemce zavázal.

6.3. Bude-li Pronajímatel do Předmětu nájmu umisťovat stroje či jiné upevněné zařízení, které by se jinak stalo součástí nemovité věci, učiní Pronajímatel a Nájemce ve smyslu § 508 ObčZ výhradu, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovité věci, jehož součástí je Budova. Veškeré poplatky za zápis výhrady vlastnictví ke stroji či jinému upevněnému zařízení do katastru nemovitostí hradí vždy Nájemce.

6.4. Nájemce se zavazuje poskytovat údaje o Povinných investicích způsobem a v členění dle požadavků Pronajímatele, které budou vycházet z požadavků poskytovatele Dotace.

6.5. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele. Pokud bude Nájemci souhlas ke stavebním úpravám udělen, musí Nájemce odstranit ke dni skončení nájmu a nemá právo na úhradu za zhodnocení prostor, nedojde-li k jiné dohodě a bude-li taková úhrada za zhodnocení možná dle právních předpisů zejména v oblasti veřejných zakázek.

6.6. Nájemce se zavazuje, že minimální roční výstav piva Nájemce v Předmětu nájmu bude činit 3.120 hl ročně, a to počínaje třetím rokem nájmu.

6.7. Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli veškerou součinnost k plnění povinností Pronajímatele v souvislosti s poskytnutou Dotací, a to v termínu stanovených Pronajímatelem v návaznosti na podmínky Dotace nebo požadavky poskytovatele Dotace. Nájemce bere na vědomí, že neplnění závazků Nájemce dle této Smlouvy může vést ke vzniku škody na straně Pronajímatele, a to včetně korekce či odnětí Dotace, a zavazuje se zaplatit Pronajímateli náhradu škody či jiné újmy vzniklé v souvislosti s porušením závazků Nájemce.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

7.1. Pronajímatel má právo kontrolovat dodržování této Smlouvy včetně práva na vstup do Předmětu nájmu za účelem ověření, zda je Předmět nájmu užíván řádným způsobem a zda nedochází ke škodám na Předmětu nájmu. Pronajímatel činí kontrolu zpravidla po předchozím oznámení učiněném s předstihem alespoň 3 dnů. Nájemce umožní kontrolu Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení, nebrání-li tomu závažné provozní důvody na straně Nájemce.

7.2. Pronajímatel má právo zejména v případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav, nebo hrozby vzniku škody a v případě jiných závažných situací týkajících se Předmětu nájmu, vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího ohlášení Nájemci; o vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto článku je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, který je oprávněn žádat písemné sdělení Pronajímatele obsahující čas, důvod vstupu a činnosti prováděné Pronajímatelem v Předmětu nájmu.

7.3. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost provádět údržbu Předmětu nájmu a odstraňovat drobné vady vzniklé v prostorách Předmětu nájmu, a to do výše drobných oprav 40.000,- Kč za kalendářní rok. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o vadách, které se vyskytnou na Předmětu nájmu, a poskytnout Pronajímateli součinnost k uplatnění práv

z odpovědnosti za vady a záruky ze smlouvy na plnění Veřejné zakázky. Nezbytné opravy Předmětu nájmu provádí vždy Pronajímatel, nejedná-li se o drobné opravy do limitu uvedeného ve větě první tohoto článku. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel vždy provádí opravy střechy, obvodových a nosných konstrukcí včetně podlah, dveřních a okenních výplní nezpůsobil-li tyto vady Nájemce.

7.4. Pronajímatel se zavazuje odstranit vady, za které odpovídá, pokud tyto vady brání řádnému užívání Předmětu nájmu a pokud mu byly Nájemcem nahlášeny. Nájemce se zavazuje umožnit osobám určeným Pronajímatelem přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení oprav vad Předmětu nájmu Pronajímatelem a/nebo třetí osobou určenou Pronajímatelem.

7.5. Nebude-li v rozporu se svými závazky Nájemce provádět údržbu Předmětu nájmu a/nebo neprovede-li drobnou opravu Předmětu nájmu, ačkoliv je k tomu dle této Smlouvy povinen a takové prodlení může nepříznivě ovlivnit stav Předmětu nájmu, vyzve Pronajímatel Nájemce k provedení takové údržby či opravy, k čemuž mu stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu. Nesplní-li Nájemce ani v dodatečné lhůtě svou povinnost provést údržbu či opravu, má Pronajímatel právo provést tyto práce sám a/nebo prostřednictvím třetí osoby a Nájemce se zavazuje takto vzniklé náklady Pronajímateli uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování Pronajímatelem.

7.6. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své logo či označení a/nebo na Budovu štíty a podobné znamení, jakož tyto měnit, výlučně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele; ustanovení § 2305 Občanského zákoníku Smluvní strany vylučují; případné neudělení souhlasu musí být ze strany Pronajímatele odůvodněno.

7.7. Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení a technologie, jejichž provoz nezatěžuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.

7.8. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v Předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám (hasicí přístroje, apod.).

8. POJIŠTĚNÍ

8.1. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu sjednáno platné a účinné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v rámci jeho podnikatelské činnosti či v souvislosti s ní třetím osobám, které bude zahrnovat též odpovědnost za škodu z provozní činnosti v Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění nejméně 10.000.000,- Kč a se spoluúčastí Nájemce nejvýše 10 %. Pojištění musí vždy zahrnovat odpovědnost Nájemce za škodu na Předmětu nájmu a dalším majetku Pronajímatele.

8.2. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen kdykoli prokázat Pronajímateli existenci pojištění dle čl. 8.1 této Smlouvy, a to předložením dokladů k pojištění, zejména potvrzení pojišťovny či pojišťovacího makléře, pojistné smlouvy včetně pojistných podmínek a dokladu o zaplacení pojistného.

9. SMLUVNÍ POKUTY

9.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý případ porušení své povinnosti:

9.1.1. užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s čl. 2.2 této Smlouvy;

9.1.2. nepřenechat Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě dle čl. 2.3 této Smlouvy;

9.2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý případ porušení své povinnosti:

9.2.1. poskytnout součinnost dle čl. 4.3 této Smlouvy;

9.2.2. poskytnout údaje o Povinných investicích dle čl. 6.4 této Smlouvy;

9.2.3.umožnit vstup do Předmětu nájmu dle čl. 7.1 této Smlouvy.

9.3. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním své povinnosti:

9.3.1.poskytnout součinnost dle čl. 6.7 této Smlouvy;

9.3.2.oznámit vadu na Předmětu nájmu dle čl. 7.3 této Smlouvy;

9.3.3. provádět údržbu Předmětu nájmu a odstraňovat drobné vady dle čl. 7.3 této Smlouvy;

9.3.4. dodržovat předpisy a provádět kontroly dle čl. 7.8 této Smlouvy.

9.4. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každý případ porušení své povinnosti:

9.4.1. provést Povinné investice dle čl. 6.1 této Smlouvy;

9.4.2. provádět změny Předmětu nájmu výlučně dle čl. 6.5 této Smlouvy;

9.4.3. umístit pouze technologie a zařízení splňující podmínky čl. 7.7 této Smlouvy.

9.5. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se zaplacením Nájemného.

9.6. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Smluvní strany domáhat se v plné výši a rozsahu náhrady škody vzniklé porušením povinnosti druhé Smluvní strany, na kterou se vztahuje smluvní pokuta; ust. § 2050 ObčZ se dohodou Smluvních stran neuplatní.

10. SKONČENÍ NÁJMU

10.1. Nájem dle této Smlouvy končí:

10.1.1. uplynutím doby, na níž byl sjednán;

10.1.2. písemnou dohodou Smluvních stran; nebo

10.1.3. písemnou výpovědí doručenou druhé Smluvní straně.

10.2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu výlučně v případě, že:

10.2.1. Předmět nájmu přestane být bez přičinění Nájemce způsobilý ke sjednanému účelu a Pronajímatel nezajistí nápravu v přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě;

10.2.2. Pronajímatel nezahájí odstraňování vady bránící podstatným způsobem užívání Předmětu nájmu, za kterou Pronajímatel odpovídá a která mu byla Nájemcem nahlášena, a to ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, nejméně však ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.

10.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu zejména v případě, že Nájemce i přes výzvu Pronajímatele hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti a na možnost odstoupení byl Pronajímatelem upozorněn, avšak Nájemce nápravu nesjednal ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, a to zejména v případech, kdy:

10.3.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle čl. 2.2 této Smlouvy;

10.3.2. Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě v rozporu s čl. 2.3 této Smlouvy;

10.3.3. Nájemce neposkytuje údaje či součinnost dle čl. 6.4 a 6.7 této Smlouvy;

10.3.4. Nájemce neprovádí údržbu nebo drobné opravy, k nimž je povinen, dle čl. 7.3 této Smlouvy;

10.3.5. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více jak 1 měsíc ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci;

10.3.6. Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jejichž porušení může vést ke vzniku škody či jiné újmy na straně Pronajímatele.

10.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu též tehdy, stanoví-li tak právní předpis.

10.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Porušením povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem se rozumí zejména

10.5.1. prohlášení Nájemce dle čl. 2.7 této Smlouvy bylo nebo se stane nepravdivým;

10.5.2. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více než 3 měsíců;

10.5.3. Nájemce neprovedl Povinné investice dle čl. 6.1 této Smlouvy;

10.5.4. Nájemce provádí stavební či jiné úpravy, mění konstrukci nebo charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle čl. 6.5 této Smlouvy;

10.6. Nejde-li o výpověď podle čl. 10.5 této Smlouvy, činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena příslušné Smluvní straně.

10.7. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájmu vyklidit a odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Předmětu nájmu se vyhotoví písemný zápis o jeho předání a převzetí Pronajímatelem; skončil-li nájem výpovědí bez výpovědní doby, učiní tak Nájemce nejpozději do 30 dnů.

10.8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu ve lhůtách dle čl. 10.7 této Smlouvy o více jak 30 dnů, je Pronajímatel oprávněn (bez jakéhokoliv předchozího či následného oznámení Nájemci) převzít Předmět nájmu jakýmkoliv způsobem, znemožnit Nájemci další užívání Předmětu nájmu a vyklidit a umístit věci z Předmětu nájmu ve skladu třetí osoby vybrané dle vlastního uvážení Pronajímatele, a to vše na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškeré náklady vynaložené na převzetí Předmětu nájmu, jeho vyklizení a uskladnění veškerého vyklizeného majetku dle tohoto článku, a to do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů. Ujednáním tohoto článku není dotčeno právo Pronajímatele dle § 2234 Občanského zákoníku.

11. DORUČOVÁNÍ

11.1. Smluvní strany spolu budou komunikovat buď písemně na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, datovou schránkou nebo prostřednictvím kontaktních osob níže uvedených v této Smlouvě či později sdělených druhé Smluvní straně.

11.2. Kontaktní osoby Pronajímatele jsou:

11.2.1. ve věcech technických (hlášení vad): [redacted]; odbor správy nemovitého majetku města Městského úřadu Litoměřice, tel.: [redacted] email: [redacted], poštovní adresa: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice.

11.2.2. ve věcech fakturačních a finančních: [redacted]; odbor správy nemovitého

majetku města Městského úřadu Litoměřice, tel.: [redacted], email: [redacted], poštovní adresa: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice.

11.3. Kontaktní osoby Nájemce jsou:

11.3.1. ve věcech technických (hlášení vad, zajištění vstupu do Předmětu nájmu): [redacted], tel.: [redacted], email: [redacted], poštovní adresa: [redacted]

11.3.2. ve věcech fakturačních a finančních: [redacted]; tel.: [redacted]; email: [redacted], poštovní adresa: [redacted]

11.4. Smluvní strany mohou sdělit další své kontaktní osoby. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy nebo kontaktní osoby budou o této změně druhou Smluvní stranu předem písemně informovat; není-li předchozí informování možné, informuje o takové změně Smluvní strana druhou Smluvní stranu nejpozději do 5 dnů od provedení změny.

11.5. Obě Smluvní strany se dohodly, že za den doručení zásilky je považován i den, v němž adresát odmítl zásilku převzít, nebo den, kdy se jejímu odesílateli vrátí nedoručená zásilka, která byla adresátovi řádně odeslána na jeho adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo později písemně oznámenou druhé Smluvní straně, s vyznačením, že adresát nebyl zastižen nebo adresát si zásilku nevyzvedl.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1. Práva a povinnosti Smluvních stran vzniklé na základě Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

12.2. Pokud se jakékoliv ustanovení Smlouvy stane neplatným, právně neúčinným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstanou zbývající ustanovení v plné platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné, zdánlivé a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

12.3. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany tímto dle § 564 ObčZ vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 ObčZ sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné Smluvní strany.

12.4. Nájemce je oprávněn postoupit pohledávky vyplývající ze Smlouvy třetím osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

12.5. Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele bere Nájemce na vědomí, že tato Smlouva může být zveřejněna, a to včetně veškerých údajů týkajících se či souvisejících s plněním této Smlouvy, podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Vzhledem k podmínkám Veřejné soutěže a právním předpisům upravujících svobodný přístup k informacím bere Nájemce na vědomí, že žádná část této Smlouvy nemůže být obchodním tajemstvím.

12.6. Nájemce je povinen uchovávat doklady, které souvisejí s realizací projektu a jeho financováním (dle zákona č. 563/1991 Sb.), minimálně do konce roku 2041, nestanoví-li platný právní předpis či podmínky dotace lhůtu delší.

12.7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli zaměstnancům nebo zmocněncům poskytovatele

dotace, Ministerstvu financí ČR, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům veřejné správy vstup do Budovy a Předmětu nájmu, jakož i umožnit kontrolu plnění a dokladů souvisejících s Dotací.

12.8. Nájemce je povinen k plnění stanovených pravidel a podmínek stanovených řídícím orgánem v rozhodnutí o poskytnutí dotace, resp. dohodnutých ve smlouvě mezi řídícím orgánem a příjemcem dotace, s nimiž byl seznámen.

12.9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Dle dohody Smluvních stran uveřejní tuto Smlouvu prostřednictvím registru smluv Pronajímatel.

12.10. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení §§ 2223, 2227, 2230 odst. 1, 2232, 2287 a 2308 ObčZ a dále § 2315 ObčZ o náhradě za převzetí zákaznické základny.

12.11. Přílohu této Smlouvy tvoří:

12.11.1. Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu.

12.12. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž dva obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.

Pronajímatel	**Nájemce**
V Litoměřicích dne ___.___._____	V _____ dne ___.___._____
.....	.....
Město Litoměřice	HUTÁR Agro s.r.o.
Mgr. Ladislav Chlupáč, starosta	Daniel Hutár, jednatel

Příloha č. 1
Smlouvy na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmětem nájmu je prostor sloužící pro provoz minipivovaru nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží budovy ve vnitřním bloku areálu bývalého pivovaru na adrese Tyršovo náměstí 282/1, Litoměřice – Město, 412 01 Litoměřice na části pozemku parc. č. 55/1 v k. ú. Litoměřice. Předmět nájmu zahrnuje zejména výrobní, skladové a administrativní prostory, jejichž plocha činí přibližně 599,54 m^2. Nemovitost se nachází cca 200 m od Mírového náměstí (centra) a v těsné blízkosti Hradu Litoměřice. Přístup k objektu je zajištěn přes pozemky p. č. 71/1 a 55/7 v k. ú. Litoměřice ve vlastnictví Města Litoměřice. Kromě varny piva není objekt bezbariérově přístupný. Samotný objekt není nemovitou kulturní památkou, ale nachází se v památkově chráněném území (MPR).

Funkčně prostor rozdělen na výrobu piva (163,10 m^2), sklady (103,48 m^2), komunikace (72, 43 m^2), úklid (8,55 m^2), pomocné provozy (143,35 m^2), zázemí pro zaměstnance – WC, sprcha a denní místnost se šatnou (22,11 m^2), kancelář (21,84 m^2), kotelna (19,25 m^2), venkovní stáčení (10,00 m^2), rezerva (56,74 m^2).

Napojení objektu na inženýrské sítě:

- elektřina – objekt napojen ze stávajícího rozvodu v areálu, elektroměr osazen v rozvaděči RH umístěný v chodbě č. 201 v 2.NP
- vodovod – napojen na nově vybudovanou vodovodní přípojku z ulice Krajská, vodoměr osazen ve vodoměrné šachtě přípojky
- kanalizace – splašková a dešťová přípojka nově vybudovány v nádvoří areálu s napojením v Tyršově náměstí
- vytápění – řešeno osazením kondenzačního kotle BUDERUS Lomax o výkonu 48,9 kW
- příprava TUV – nepřímotopným zásobníkem BUDERUS o objemu 300 l
- plynová přípojka – ze stávajícího STL plynovodu v ulici Krajská. Přívod bude rozdělen dvou nezávislých větví s vlastním měřením. Jedna pro otop provozních místností a druhá pro technologii

LEGENDA :

TRVALÝ ZÁBOR STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ MĚSTSKÉHO PIVOVARU V LITOMĚŘICÍCH – ETAPA 1

OBJEKT MĚSTSKÉHO PIVOVARU NEREKONSTRUOVANÁ ČÁST

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ REKONSTRUKCE PIVOVARU – POZEMKY V MAJETKU INVESTORA