

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb.,
zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel: **Kultura Česká Lípa,**
příspěvková organizace
se sídlem: Boženy Němcové 2942, 470 01 Česká Lípa
zastoupená: xxxxx, ředitelkou organizace
IČ: 70953546
DIČ: CZ70953546
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: xxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

1.2. Nájemce: **PIVOVAR CVIKOV a. s.**
se sídlem: Minkovická 125, 463 12 Liberec XXIV – Pilínkov
zastoupený: xxxxx, členem představenstva
IČ: 03231437
DIČ: CZ03231437
bankovní spojení:
č. účtu:
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že pronajímatel je oprávněn vykonávat správu a hospodařit s nemovitostí č.p. 2942, situované na pozemku č.p. 973/5 v kú. Česká Lípa, ul. Boženy Němcové (dále jen „objekt KD“), jehož vlastníkem je Město Česká Lípa, se sídlem T.G. Masaryka 1, Česká Lípa.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí jeho oprávnění je i právo uzavírat nájemní smlouvy na nebytové prostory v objektu KD situované.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v objektu Kulturního domu Crystal, o celkové výměře 421 m², blíže specifikovaných takto:

Restaurace včetně baru.....182 m²
Kuchyň.....101 m²
Sociální zařízení 2x.....63 m²
Sklad 3x.....49 m²
Šatna 2x.....26 m²

(dále jen „pronajaté prostory“) a nájemce pronajaté prostory k užívání od pronajímatele přijímá.

- 3.2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak

sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

- 3.3. Účelem nájmu je provozování restaurace a kavárny, zejména v souladu s potřebami pronajímatele, tj. za účelem zabezpečení občerstvení pro veřejnost a při pořádání kulturních akcí v Kulturním domě Crystal, a současně při dodržení veškerých povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
- 3.4. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
- 3.5. Pronajímané prostory jsou vybaveny: viz. Příloha č. 1
- 3.6. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a neshledává na nich žádných závad.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na **dobu neurčitou**, a to počínaje **1.11.2019**.
- 4.2. Smluvní strany se usnesly, že z důvodu probíhající rekonstrukce předmětu nájmu bude nájemné hrazeno od data předání prostor do užívání, to na základě předávacího protokolu.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné a služby poskytované s nájmem budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem po uplynutí měsíce, za který fakturuje, se splatností 14 dní od vystavení faktury.
- 5.2. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města Česká Lípa ve výši: **108.000,-Kč ročně** (osvobozené zdanitelné plnění – zák. č. 235/2004 Sb. § 61 odst. e). Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši **9.000,- Kč** převodem na účet pronajímatele.
- 5.3. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby s užíváním spojené takto: **vodné, elektřina a teplo** budou účtovány podle skutečné spotřeby, jak bude evidována samostatným měřidlem, vždy zpětně za předchozí kalendářní měsíc.
- 5.4. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2020 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. března daného roku do posledního dne měsíce února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce.
- 5.5. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - 6.1.2. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - 6.1.3. Pronajímatel umožní nájemci vyskladnit zboží pro zásobování v prostoru rampy v suterénu objektu KD, která je k tomuto účelu určena,
 - 6.1.4. Pronajímatel souhlasí s případným umístěním informační tabule, nájemci musí pronajímatel vyjádřit souhlas, zejména s jejími rozměry, grafickým ztvárněním, obsahem a umístěním, přičemž osazení informační tabule a loga si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s možností napojit pronajaté prostory na pult centrální ochrany (PCO), k jejímuž uzavření se nájemce zavazuje, nebudou-li tím ohroženy jeho zájmy, udělit souhlas.
- 6.4. Nájemce je povinen:
- 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a služby dle této smlouvy,
 - 6.4.2. provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu včetně nejbližšího okolí předmětu nájmu,
 - 6.4.3. seznámit se s provozním řádem objektu,
 - 6.4.4. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
 - 6.4.5. nájemce se zavazuje vyskladňovat zboží pro zásobování v prostoru rampy v suterénu objektu KD, která je k tomuto účelu určena,
 - 6.4.6. provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 20.000,- Kč za jednu opravu. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, je nájemce povinen uhradit i v případě, že jejich náklady přesáhnou stanovený limit 20.000,- Kč; za drobné opravy se považují zejména:
 - 6.4.6.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování, opravy podlahových krytin do 2 m² a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - 6.4.6.2. výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel,
 - 6.4.6.3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
 - 6.4.7. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
 - 6.4.8. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí

užívání prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu.

- 6.4.9. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- 6.4.10. Předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
- 6.4.11. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
- 6.4.12. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.4.13. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- 6.5. Povinností nájemce bude starat se o revize svých zařízení, dle ČSN 331600 edice II, zákoníku práce a platných předpisů upravujících bezpečnost práce na vlastní náklady a pravidelně odevzdávat pronajímateli jejich kopii.
- 6.6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zákazníci nebo zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

7. Skončení nájmu

- 7.1. Tuto smlouvu může ukončit kterákoliv smluvní strana **výpovědí, a to i bez udání důvodu**. Výpovědní lhůta činí pro nájemce i pronajímatele **3 měsíce** a počíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhému účastníkovi.
- 7.2. Nájem může skončit dohodou obou stran nebo z dalších důvodů uvedených v právních předpisech.
- 7.3. Při odevzdání prostoru je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru sloužícího podnikání vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 7.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 7.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.

- 7.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 7.11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 7.12. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 7.13. Použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.

8. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 8.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostory odevzdal, nejpozději však do 14 dní od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 8.1.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní
- 8.1.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 8.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v objektu KD užívají nebytové prostory,
- 8.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.2. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

- 9.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, od 27.8.2019 do 18.9.2019 a od 24.9.2019 do 10.10.2019 na elektronické úřední desce.
- 9.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 9.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Česká Lípa dne 11.10.2019, č. usn. 428/2019.
- 9.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Přílohy:

1. Předávací protokol ze dne.....2019

V České Lípě dne 1.11.2019

Ve Cvikově dne.....

Kultura Česká Lípa, p. o.
xxxxx, pronajímatel

PIVOVAR CVIKOV a. s.
xxxxx, nájemce