

Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Město Žatec**
 IČ: 00265781
 DIČ: CZ00265781
 zastoupené starostkou Mgr. Zdeňkou Hamousovou
 nám. Svobody 1, Žatec
 Bankovní spojení: č. ú. [REDACTED], KB a.s. pobočka Žatec
 (jako vlastník)
 SERVO s.r.o., IČ 61536717, se sídlem Hájkova 890, Žatec
 zastoupené jednatelem ing. Miroslavem Falbrem
 (jako správce)

Nájemce: **Žatecký pivovar, spol. s r.o.**
 IČO: 25020323
 sídlo: Žižkovo náměstí 81, 438 01 Žatec
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ústí nad
 Labem, oddíl C, vložka 12363
 zastoupená jednatelem Martinem Kecem, nar. 17.6.1973
 (dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 a násl. a dále § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto nájemní smlouvu:

II.

Předmět a doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v budově č. p. 1635 ul. Hálkova v Žatci, umístěné na pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 1952 v k. ú. Žatec, o celkové ploše 160,26 m², dále terasu o výměře 144,53 m² umístěnou na pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 1952 a na pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 5736 v k. ú. Žatec, vše specifikované v evidenčních listech pro výpočet úhrady za nebytový prostor č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a vyznačené v půdorysném schématu, který je taktéž nedílnou součástí této smlouvy (dále jen prostor sloužící k podnikání).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání za účelem zřízení a provozování restaurace.
3. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou**, která začne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb.

III.

Nájemné

1. Výše nájemného za prostory uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy včetně služeb s ním spojených bylo sjednáno dohodou v celkové výši 153.834,00 Kč ročně,
 z toho základní nájemné od května do října bez služeb ve výši 69.756,00 Kč
 z toho základní nájemné od listopadu do dubna bez služeb ve výši ... 48.078,00 Kč
celkem základní nájemné bez služeb 117.834,00 Kč
 zálohy na služby ve výši 36.000,00 Kč

2. Nájemné a služby jsou splatné dopředu, nejpozději do 5. dne předcházejícího měsíce takto:
 - od května do října částkou 8.013,00 Kč + 3.613,00 Kč tj. celkem 11.626,00 Kč měsíčně + zálohy na energie a služby dle evidenčního listu pro výpočet úhrady za nebytový prostor č. 1
 - od listopadu do dubna částkou 8.013,00 Kč měsíčně + zálohy na energie a služby dle evidenčního listu pro výpočet úhrady za nebytový prostor č. 2Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné za terasu ve výši 3.613,00 Kč bude nájemcem placeno za období od května do října každého roku.
3. Nájemné je splatné převodem na účet č. ú. [REDACTED] VS 1635001301.
4. Nájemné bylo takto stanoveno s ohledem realizované stavební úpravy v areálu „Revitalizace sportovního areálu FK Slavoj Žatec“ a jeho dočasného omezení provozu. Po ukončení prací a zahájení plného provozu sportovního areálu se obě smluvní strany dohodly, že budou jednat o úpravě nájemného.

IV.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že si prostory řádně prohlédl a v tomto stavu je přebírá. Připojení elektrické energie si zajistí nájemce. Dále nájemce bere na vědomí, že prostor sloužící k podnikání je dle kolaudačního rozhodnutí určen k provozování restaurace. V případě nutnosti je nájemce povinen zajistit souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou užívání prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem pro vlastní potřeby a dbát řádných sousedských vztahů v souladu s dobrými mravy. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy, přičemž drobnými opravami se analogicky rozumí opravy ve smyslu nařízení vlády ČR č.308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a bude pronajatý majetek chránit před poškozením a jinou majetkovou újmou. Nájemce bude provádět na vybavení a zařizovacích předmětech pořízených na své náklady veškeré opravy a údržbu.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen pronajímateli oznámit potřebu údržby a oprav, které jsou svým rozsahem a charakterem nad rámec smluvené běžné údržby a drobných oprav. Pokud nájemce nesplní tuto oznamovací povinnost, odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou v důsledku její nesplnění.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.
5. Nájemce bude zajišťovat provádění elektro revize a kopie zpráv neprodleně předloží správci.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit dohodnuté nájemné o výši roční inflace předcházejícího roku podle oficiálních údajů, toto zvýšení bude platit vždy od 1.6. běžného kalendářního roku.
7. Nájemce se zavazuje, že odvoz a likvidaci odpadu zajistí sám na vlastní náklady, ve smyslu platných právních předpisů.
8. Nájemce je povinen udržovat pořádek v bezprostředním okolí restaurace a terasy ve sportovním areálu. Nájemce je povinen se seznámit s rozpisem sportovního využití areálu a zajistit pořádek bezprostředního okolí restaurace před konáním těchto akcí (nepořádek způsobený návštěvníky restaurace).
9. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu služeb spojených s užíváním prostor sloužících k podnikání, které jim pronajímatel zabezpečí dle výpočtového listu včetně vyúčtování služeb provedeného po konci zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, které obdrží vždy nejpozději do konce dubna následujícího roku. Přeplatek i nedoplatek je splatný nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebyt. prostorů.
10. Nájemce může provádět stavební úpravy a změny v pronajatých prostorech pouze s předchozím

souhlasem pronajímatele a po vydání příslušného rozhodnutí Stavebního a vyvlastňovacího úřadu, životního prostředí Městského úřadu v Žatci, pokud ho právní předpisy vyžadují, na vlastní náklady.

11. Nájemce bere na vědomí, že nesmí umožnit prodej všech druhů nápojů ve skleněných obalech a to v době min. 30 minut před a během sportovního utkáním v areálu.
12. Nájemce nesmí umožnit v areálu parkování automobilů. Vjezd do areálu je umožněn pouze po nezbytně nutnou dobu za účelem zásobování provozovny.
13. Nájemce musí po ukončení provozní doby zajistit uzamčení areálu.
14. Nájemce bere na vědomí, že v areálu budou probíhat stavební práce na rekonstrukci tribuny a travnaté herní plochy a může dojít k určitému omezení nájemce (např. prašnost, hluk a podobně). Po dobu rekonstrukce se nebudou v areálu pořádat sportovní akce.
15. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu lze bez výpovědní doby vypovědět při zvlášť závažném porušení smlouvy nájemcem.

Za zvlášť závažný způsob porušení smlouvy se považuje:

- a) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
 - b) uzavření podnájemní smlouvy s třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - c) užívání prostor sloužícího k podnikání k jinému účelu, než ke kterému byl pronajat
 - d) provádění stavebních úprav a změn v prostoru sloužícím k podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - e) hrubé porušování klidu a pořádku v pronajatých prostorech nájemcem nebo osobami, které s ním prostory užívají
 - f) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci
16. Nájem podle odst. 15 skončí v den následující po dni, kdy byla doručena písemná výpověď nájemci.
 17. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně stavebním úpravám a změnám, které provedl s předchozím souhlasem pronajímatele dle odst. 10.
 18. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn od 27.5. 2020 do 10.6.2020. Nájem byl schválen usnesením Rady města Žatce č. 432/20 ze dne 15.6.2020.
 19. Další práva a povinnosti smluvních stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
 20. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
 21. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
 22. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
 23. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odstavce 22. tohoto článku.

V Žatci dne: 16.6.2020

.....
Mgr. Zdeňka Hamousová
starostka Města Žatce

.....
Martin Kec
jednatel