

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov, zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,
se sídlem Tišnov, nám. Míru 111, PSČ 666 19, IČ 00282707, DIČ: CZ00282707

jako „pronajímatel“

a

Pivovar Květnice, s.r.o., zastoupené jednatelem společnosti Ing. Miloslavem Polákem,
se sídlem Předklášteří, Sadová 1419, PSČ 666 02, IČO 4457978, DIČ CZ04457978

jako „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc. č. st. 2032 a parc. č. st. 2033** jejichž součástí je budova č. **p. 1698 v Tišnově** (dále jen „nemovitost“). Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy část nebytových prostor o výměře 406,84 m² pro účely provozování minipivovaru. Situační plánec budovy s vyznačením pronajatých prostor je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu. Předání pronajatých prostor proběhne na základě písemného předávacího protokolu.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** od 1. 1. 2016, s tím, že po **dobu 6 let** město Tišnov není oprávněno smlouvu vypovědět, pokud nedojde k závažnému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:
 - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy;
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem;
 - nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře.

V takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci.

2. Nájem lze jinak ukončit:

- a) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- b) **písemnou dohodou smluvních stran**

3. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Ustanovení § 2050 a § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
4. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté prostory, jak je uvedeno v čl. II této smlouvy, se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši **96.000 Kč** ročně bez DPH.

2. Nájemné je splatné v **měsíčních** splátkách po 8.000 Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2016. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem.

V.

Služby spojené s nájmem

Nájemce má povinnost uzavřít smlouvy o dodávkách energií a služeb související s užíváním předmětu smlouvy s jejich dodavateli na základě dohody o rozúčtování energií a společných nákladů ze dne 30. 12. 2015, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel tímto dává souhlas nájemci k přenechání do užívání části předmětu této smlouvy, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, ze účelem užívání kadeřnictví p. Miladě Melounové, [redacted] IČ: 76331288.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 5, 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevýší částku 5.000,- Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené inflaci měny vždy k 1. 7. příslušného roku, počínaje rokem 2016. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.
Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.
4. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN.
5. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
6. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.

7. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
8. Nájemce odpovídá za řádnou likvidaci komunálního odpadu v rozsahu odpovídajícím svým potřebám. Náklady s tím spojené ponese ze svého.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova konané dne 16. 12. 2015, usnesením č. 25/31/2015.
3. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
4. Přílohy smlouvy tvoří:
příloha č. 1 – situační plánec budovy s vyznačením pronajatých prostor,
příloha č. 2 – dohoda o rozúčtování energií a společných nákladů v objektu na ulici Hornická č. p. 1698 v Tišnově
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž smluvní strany obdrží po jednom z nich.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.

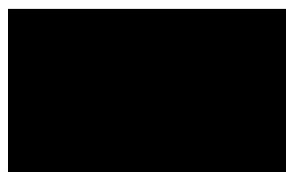
30. 12. 2015

V Tišnově dne



za pronajímatele
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova

V Tišnově dne 30.12.2015



za nájemce
Pivovar Květnice, s.r.o.
Ing. Miloslav Polák
jednatel společnosti



Dohoda o rozúčtování energií a společných nákladů v objektu na ulici Hornická
č.p. 1698 v Tišnově

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město Tišnov, zastoupené Ing. Václavem Drhlíkem, vedoucím Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov,
se sídlem Tišnov, nám. Míru 111, PSČ 666 19, IČ 00282707, DIČ: CZ00282707

a

Gastro sklep, s.r.o., zastoupené jednatelem společnosti Štěpánem Pilným,
se sídlem Tišnov, Jungmannova 86, PSČ 666 01, IČO 29205930

(dále jen „Gastro sklep“)

a

Pivovar Květnice, s.r.o., zastoupené jednatelem společnosti Ing. Miloslavem Polákem,
Se sídlem Předklášteří, Sadová 1419, PSČ 666 02, IČO 4457978, DIČ CZ04457978s

(dále jen „Pivovar Květnice“)

1/ Elektrická energie

Vzhledem k tomu, že subjekty mají různé požadavky na elektrickou energii, bude mít každý subjekt svoje odběrné místo.

Současné odběrné místo EAN bez úprav bude převedeno na Gastro sklep. Město Tišnov zbuduje nové odběrné místo s jističem 3 x 25 A. Následně toto odběrné místo převede na Pivovar Květnice. Náklady na vybudování odběrného místa včetně poplatku zřizovateli bude činit 27. 500 Kč.

Pivovar Květnice si následně požádá o navýšení jističe na 63 A na vlastní náklady a také si na vlastní náklady zřídí nové rozvody.

2/ Teplo – plyn

Restaurace pro svoji činnost potřebuje teplo i plyn (na vaření), pivovar bude plyn používat pouze na topení. Proto nositel odběrného místa bude Gastro sklep. Do budoucího pivovaru vede samostatná topná větev, která bude osazena měřením tepla (náklady činí 13. 000 Kč). Na základě měření bude Gastro sklep spotřebované teplo fakturovat Pivovaru Květnice.

Provoz a údržbu (revize) kotelny bude zajišťovat Gastro sklep. Na nákladech provozu se budou podílet oba subjekty.

3/ Voda

Z důvodu větší spotřeby vody bude hlavní vodoměr přepsán na Pivovar Květnice.

Přívody vody pro Gastro sklep budou osazeny podružnými měřidly. Na základě jejich měření bude Pivovar Květnice spotřebovanou vodu Gastru sklep fakturovat.

Náklady na dodávku a montáž podružných měřidel budou činit 14 500 Kč.

Voda srážková

Odběrné místo převezme Pivovar Květnice a poměrnou část nákladů bude přefakturovávat dle podlahové plochy na Gastro sklep.

4/ Stavební úpravy

Prostory obou subjektů budou odděleny sádrokartonovou příčkou. Předpokládané náklady činí 5 000 Kč.

Společné náklady

Rekapitulace společných nákladů	
Eletřina	27 500 Kč
Teplo	13 000 Kč
Voda	14 500 Kč
Sádrokartonová příčka	5 000 Kč
CELKEM	60 000 Kč

Rozdělení objektu bude realizovat i financovat město Tišnov. Výše zmíněné náklady jsou kalkulovány na základě nabídek od dodavatelských společností. Při realizaci může dojít k drobným korekcím, proto po ukončení prací předloží město Tišnov vyúčtování skutečných nákladů oběma subjektům. 1/3 skutečných nákladů bude přefakturována společnosti Pivovar Květnice, která se zavazuje tento svůj díl nákladů uhradit do 15 dnů od doručení faktury města Tišnova. Další 1/3 bude přefakturována společnosti Gastro sklep, která se zavazuje tento svůj díl nákladů uhradit do 15 dnů od doručení faktury města Tišnova.



V Tišnově dne.....30.12.2015.....



Gastro sklep, s.r.o.
Štěpán Pilný

V Tišnově dne.....30.12.2015.....



Pivovar Květnice, s.r.o.
Ing. Miloslav Polák

V Tišnově dne.....30.12.2015.....



Ing. Václav Drhlík