



NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský zákoník), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Číslo smlouvy: 143/17/S/OSMM

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel:

zastoupený ve věcech smluvních:
sídlo:
IČ:
DIČ:

Město Šternberk

místostarostou Michalem Oborným
Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
00299529
CZ 00299529 (plátce DPH)

dále jen „pronajímatel“

a

2. Nájemce:

zastoupený ve věcech smluvních:
sídlo:
IČ:
DIČ:

Pivovary Lobkowicz Group, a.s.

zastoupená členy představenstva Ing. Arch.
Kamilem Špendlou a Ing. Jiřím Charvátém
Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 14078
27258611
CZ27258611 (plátce DPH)
Obchodní korporace zapsaná v obchodním
rejstříku vedeného Městským soudem
v Praze, oddílu B, vložce 10035

Právní forma:

dále jen „nájemce“

II. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc – budovu, stavbu občanské vybavenosti nacházející se ve Šternberku, č. pop. 307, která je ve smyslu ust. § 506 občanského zákoníku součástí pozemků parc. č. 2785/1, 2785/2, 2786/1 vše zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. a obci Šternberk (ulice Masarykova, č. o. 20). Budova je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem 19102/8-1965. Výše specifikované nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č.10001 pro obec Šternberk a katastrální území Šternberk.

2.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání, který se nachází ve zvýšeném přízemí a v suterénu výše specifikované budovy, a to v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 a příloze č. 2 této smlouvy - dále jen „předmět nájmu“.

2.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení předmětu nájmu nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

2.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

2.5. Předmětem této smlouvy není poskytování služeb s předmětem nájmu spojených.

III. Účel nájmu

3.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. II užívat v rámci své činnosti – provoz nekuřácké pивní restaurace ŠNYT ve stylu, tak jak je popsán v Manuálu nájemce. Tento Manuál byl nedílnou součástí nabídky nájemce na pronájem předmětu nájmu a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 3.

3.2. Další povinností nájemce a provozovatele předmětu nájmu bude dle požadavku pronajímatele zajišťování gastronomických služeb (catering) pro společenské akce, rauty, recepce a bankety pořádané Městem Šternberk a Městskými kulturními zařízeními, příspěvkovou organizací, Šternberk, IČ 00848751, pokud nebude dohodnuto jinak; i s možností uzavření užívání prostor restaurace pro „uzavřenou společnost“. Služby budou nájemcem a provozovatelem poskytovány za úplaty, jejichž výše bude předmětem samostatné dohody na konkrétní akci.

3.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.

3.4. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

V. Doba nájmu

4.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou 10 roků s účinností od 15.03.2017 s odkladným účinkem zahájení provozu a hrazení nájemného uvedeného v čl. V. odst. 5.5. této smlouvy.

4.2. Nájemce může nájem předmětu nájmu vypovědět i před uplynutím ujednané doby, pokud budou splněny podmínky výpovědi stanovené § 2308 občanského zákoníku.

4.3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v případě, naplní-li se podmínky pro podání výpovědi uvedené v § 2309 občanského zákoníku.

4.4. Nájem předmětu nájmu může před uplynutím sjednané nájemní doby skončit i na základě oboustranné písemné dohody uzavřené oběma smluvními stranami.

4.5. Výpovědní doba u výpovědí uvedených v odst. 4.2. a 4.3. je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu vyklidí z předmět nájmu movité věci ve svém majetku a vyklizený, uklizený a vymalovaný na bílo protokolárně vrátí pronajímateli, pokud se smluvní strany oboustrannou písemnou dohodou nedohodnou jinak. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena vznést proti výpovědi písemné námitky. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

4.6. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu pronajímateli zpět do užívání, pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak, bude nájemce povinen hradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

V. Výše a splatnost nájemného

5.1. Výše nájemného je stanovena ve smluvní výši a činí částku ve výši 27.000 Kč/měsíc + DPH.

5.2. Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena, a to na základě usnesení Rady města Šternberka. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2018. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě, pouze písemným oznámením pronajímatele.

5.3. Nájem sjednaný v odstavci 5.1. čl. V. Výše a splatnost nájemného shora citované smlouvy je bez daně z přidané hodnoty. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze č. 4. této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.

5.4. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné v čase a v

místě obvyklém z obdobných prostorů v daném regionu či obci. S tímto způsobem zvýšení, a to až do výše nájemného v čase a v místě obvyklém, nájemce souhlasí a zavazuje se toto nájemné pronajímateli platit. Zvýšení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejméně 14 dnů předem.

5.5. Účinnost hrazení nájemného uvedeného v odst. 5.1. bude mít odkladný účinek. Nájemné bude hrazeno od 1. dne následujícího měsíce od data vydání kolaudačního souhlasu na stavební úpravy prostor restaurace, které zajišťuje Město Šternberk, a to se splatností nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u _____, č. ú. _____, var. symbol _____

5.6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodlení ve smluvené výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednaným úrokem z prodlení není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje úrok z prodlení, a to vedle účtovaného úroku prodlení.

VI. Služby spojené s užíváním prostoru

6.1. Nájemce je povinen od data zahájení provozu předmětu nájmu zajistit a uzavřít svým jménem a na svůj náklad poskytování služeb s provozem předmětu nájmu spojených:

- a) smlouvu na dodávku vody a odvod kanalizačních vod s příslušným dodavatel těchto služeb,
- b) smlouvu na dodávku plynu,
- c) smlouvu na dodávku el. energie,
- d) smlouvu na poskytování internetových služeb,
- e) smlouvy na reklamní služby a zřízení reklam, hudební produkce a příjem signálu TV, poskytování telekomunikačních služeb, apod,
- f) úklidové služby spol. prostor,
- g) likvidace komunálního odpadu včetně zakoupení nádob na odpad.

V případě změny ve výše vyjmenovaných službách si tuto změnu smluvní strany písemně dohodnou samostatným ujednáním, které bude předmětem dodatku smlouvy v této věci.

VII. Další ujednání

7.1. K datu účinnosti této nájemní smlouvy realizuje pronajímatel vlastním finančním nákladem stavební úpravy předmětu nájmu povolené rozhodnutím - stavební povolení č.j. MEST 116580/2016 s nabytím právní moci dne 27.10.2016, s vykonatelností dne 27.10.2016. Nájemce je s tímto stavem seznámen a bere na vědomí, že předmět nájmu bude moci provozovat po vydání kolaudačního souhlasu. Vzhledem k tomu, že realizace, průběh a datum ukončení stavebních úprav prostoru je i v zájmu nájemce, zavazuje se nájemce k součinnosti s velkou pečlivostí a v časech a termínech požadovaných pronajímatelem tak, aby bylo dílo řádně dokončeno.

7.2. Nájemce se v nabídce o pronájem předmětu nájmu zavázal, že technické a interiérové vybavení předmětu nájmu zajistí a zrealizuje vlastními finančními prostředky. Návrhy vybavení a vizualizace prostor byly nedílnou součástí nabídky nájemce na pronájem předmětu nájmu a nájemce je těmito návrhy vázán.

7.3. Předmět nájmu schválený k provozování bude nájemci pronajímatelem předán na základě písemného předávacího protokolu.

7.4. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

7.5. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.

7.6. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.

7.7. Nájemce bere na vědomí, že na stavební úpravy prostoru provedené pronajímatelem se vztahuje záruční lhůta v délce 48 měsíců od data předání a převzetí díla ze strany Města Šternberka jako objednatele. Proto od data zahájení provozu je nájemce povinen bezodkladně pronajímateli nahlásit veškeré závady na předmětu nájmu vyjma závad na interiérovém vybavení. Od data skončení záruční lhůty je nájemce povinen zajišťovat a hradit opravy a údržbu předmětu nájmu vlastním finančním nákladem v rozsahu obdobném, jaký je stanoven pro nájemce bytů v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžné údržby prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého.

7.8. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.

7.9. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností vznikly na užívaných věcech, zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.

7.10. Nájemce je povinen reklamní štíty provozovny a místo jejich umístění nechat si schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štíty odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení

nájmu, má pronajímatel právo reklamní štíty odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

7.11. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

7.12. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

7.13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu. Nájemce si zajišťuje na svoje náklady pravidelné revize hasicích přístrojů dodaných nájemcem v zákonem daných lhůtách, zákonné revize elektro (instalace i spotřebiče) a zabezpečovacího zařízení.

7.14. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

7.15. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v předmětu nájmu.

7.16. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží (viz § 2307 občanského zákoníku).

7.17. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základny nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

8.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

8.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

8.4. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

8.5. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

8.6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk.

8.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 15.03.2017.

8.8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

IX. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že si text tohoto dodatku pozorně přečetly, jeho obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že dodatek je sepsán podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele rozhodla o záměru pronájmu shora specifikovaného prostoru sloužícího k podnikání v čl. II této smlouvy Rada města Šternberka usnesením č. 1468/43 ze dne 14.11.2016. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od 16.11.2016 do 06.12.2016.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 1544/45 ze dne 19.12.2016 a tímto usnesením zmocnila k podpisu této smlouvy místostarostu Michala Oborného.

Ve Šternberku 15.03.2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Michal Oborný
místostarosta

.....
Ing. Arch. Kamil Špendla
člen představenstva

.....
Ing. Jiří Charvát
člen představenstva

Příloha č. 1
Půdorys zvýšeného přízemí prostoru.

Příloha č. 2
Púdorys suterénu prostoru

Příloha č. 3
Manuál ŠNYT

Příloha č. 4
Splátkový kalendář nájemného – daňový doklad

Datum vystavení:

Od 1. dne následujícího měsíce od data vydání kolaudačního souhlasu na stavební úpravy prostor restaurace, které zajišťuje Město Šternberk

Splatnost:

do 30 dne měsíce příslušného roku nájemního vztahu.

Číslo účtu pronajímatele:

Variabilní symbol:

Datum uskutečnění zdanitelného plnění se rovná datu splatnosti.

Adresa nájmu: Masarykova 307/20, Šternberk.

Typ platby	Období	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
měsíční			21 %	27.000	5.670	32.670

Splátkový kalendář bude upraven v návaznosti na určení 1. dne následujícího měsíce od data vydání kolaudačního souhlasu na stavební úpravy prostor restaurace, které zajišťuje Město Šternberk.

Ve Šternberku dne 15.03.2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Michal Oborný
místostarosta

.....
Ing. Arch. Kamil Špendla
člen představenstva

.....
Ing. Jiří Charvát
člen představenstva