

NÁJEMNÍ SMLOUVA

smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Účastníci:

Město Rakovník

Husovo nám. 27, 269 18 Rakovník
zastoupené JUDr. Pavlem Jenšovským, starostou
IČ 00244309, DIČ CZ00244309
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX
(dále jen „**p r o n a j í m a t e l**“)

a

Tradiční pivovar v Rakovníku, a. s.

Havlíčková 69, 269 01 Rakovník
zastoupená Jiřím Kovářem, předsedou představenstva
IČ 26474638, DIČ CZ26474638
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7323
(dále jen „**n á j e m c e**“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 144, která je součástí st. p. č. 444, dále pak budovy čp. 2377, která je součástí st. p. č. 4535 a p. p. č. 96 vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec a k. ú. Rakovník, na LV 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:
 - nebytové prostory (restaurace, bar a zázemí) v přízemí budovy čp. 144 o celkové výměře 372,7 m² a to včetně všech součástí a příslušenství, za účelem provozování restauračního zařízení,
 - nebytové prostory barů v 1. a 2. patře budovy čp. 2377 o celkové výměře 65 m² včetně všech jejich součástí a příslušenství, za účelem provozování občerstvení při akcích konaných v Kulturním centru,
 - část pozemku p. č. 96 o výměře 40 m² za účelem umístění prodejního zařízení pro poskytování občerstvení při provozu Letního kina. Předmětná část je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

II.

Výše nájemného, splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se stanovuje na základě usnesení rady města Rakovníka č. 1065/15 ze dne 4. 11. 2015 částkou ve výši **1 389 450,- Kč/rok**.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. **XXXXXXXXXX**, **variabilní symbol XXXXXXXX** vedený u ČSOB, a.s., pobočka Rakovník. Nájemce bere na vědomí, že od 1. 1. 2016 dojde u pronajímatele ke změně bankovního účtu a od tohoto data bude tedy nájemce hradit nájemné na účet č. **XXXXXXXXXX** pod stejný variabilním symbolem.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty režijní náklady spojené s provozem a údržbou, které hradí nájemce.
4. Pronajímatel bude každoročně zvyšovat nájemné v souladu s růstem míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, a to vždy o výši míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku, tj. zpětně a od tohoto oznámení je nájemce povinen řádně hradit valorizované nájemné. Valorizaci nájemného – rozdíl mezi dosavadním nájemným uhrazeným od 1. 1. běžného kalendářního roku a nájemným

zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku uhradí nájemce do termínu uvedeného v oznámení o valorizaci. Takto stanovené (valorizované) nájemné je výchozí částkou pro valorizaci v následujícím roce.

5. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, má pronajímatel právo vedle zákonného úroku z prodlení požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.
6. Pronájem nebytových prostor je plnění osvobozené od daně, bez nároku na odpočet daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Den uskutečnění plnění je stanoven na 5. daného kalendářního měsíce.

III.

Podmínky užívání

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze k účelu, stanovenému touto smlouvou.
2. Způsob dodávky, měření a účtování energií bude probíhat dle pravidel, popsanych v příloze smlouvy č. 3.
3. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na revize nutné k využívání nebytových prostor. Kopie revizních zpráv budou nájemcem prokazatelně předány na MěÚ - odbor správy majetku nejpozději do 14 dnů od obdržení příslušné revizní zprávy.
4. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory přenechat do užívání třetí osobě zcela nebo zčásti výlučně se souhlasem pronajímatele za podmínek uvedených dále. Pronajímatel je srozuměn s tím, že není záměrem nájemce sám provozovat v pronajatých prostorech hostinskou činnost, ale právě naopak je záměrem nájemce přenechat po provedení stavebních úprav dle čl. V. této smlouvy pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě, která v nich bude hostinskou činnost vykonávat svým jménem a na svou odpovědnost. Nájemce je povinen předložit pronajímateli identifikaci této třetí osoby (zájemce o podnájem), a to spolu s textem příslušné smlouvy o podnájmu, k odsouhlasení. Pronajímatel je povinen udělit souhlas s podnájemem nebo jeho udělení výslovně odmítnout nejpozději ve lhůtě 20-ti dnů od doručení žádosti nájemce. Pronajímatel je oprávněn odepřít udělení souhlasu s podnájemem pouze ze závažných objektivních důvodů, jež se mohou týkat jak osoby podnájemce (např. půjde o osobu, o které je známo, že v minulosti opakovaně či ve větším rozsahu neplnila své právní povinnosti), tak i textu smlouvy o podnájmu (např. její text bude v závažném rozporu s ujednáními této smlouvy). V případě, že se pronajímatel k žádosti nájemce v uvedené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s podnájemem pronajatých prostor uvedené třetí osobě souhlasí.
5. Nájemce se zavazuje, že v nebytových prostorech barů v 1. a 2. patře budovy čp. 2377 (Kulturní centrum) bude v rámci provozu barů poskytovat širší nabídku sortimentu piva, a to v rozsahu minimálně 3 druhů piva.
6. Nájemce se zavazuje poskytovat občerstvení v nebytových prostorech barů v budově čp. 2377 (Kulturní centrum) a na p. p. č. 96 (Letní kino) vždy při provozu těchto zařízení tj. při akcích zde konaných. Seznam akcí bude pronajímatelem, popř. přímo pořadatelem akcí, předán nájemci minimálně 10 dní před jejich konáním.
7. Nájemce nesmí pronajatými prostory ručit.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
10. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav pronajatých prostor, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že je takto přejímá. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí.

IV.

Drobné opravy a běžná údržba

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
 - e. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace odečtových vodoměrů teplé a studené vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3 tohoto článku.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6 tohoto článku.
6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 tohoto článku nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy nebytového prostoru za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
7. Podlahovou plochou nebytového prostoru se pro účely ustanovení tohoto článku rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství, a to i mimo tento prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.
8. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 tohoto článku (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

V.

Stavební úpravy

1. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce oprávněn a zároveň povinen realizovat zhodnocení pronajatých prostor spočívající v:
 - a. celkové rekonstrukci prostor v přízemí budovy čp. 144, jakož v nezbytném rozsahu i samotné budovy čp. 144, a dále
 - b. v provedení interiérových úprav prostor v přízemí budovy čp. 144, a dále
 - c. v dodání prodejního stánku na část pozemku p. č. 96,
 (dále jen „**stavební úpravy**“)

to vše v rozsahu specifikovaném v příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

2. Nájemce je povinen řádně informovat pronajímatele o realizaci stavebních úprav a pronajímatel je prostřednictvím pověřených zaměstnanců oprávněn provádět kontrolu rozsahu stavebních úprav a jejich řádnou realizaci. Nájemce je povinen před realizací stavebních úprav doložit pronajímateli minimálně tři nabídky od různých uchazečů o zakázku na realizaci stavebních úprav s tím, že nájemce se zavazuje vybrat a uzavřít smlouvu se zhotovitelem dle nabídky ekonomicky nejvýhodnější s tím, že při výběru zhotovitele budou dodrženy zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace. Nájemce je povinen prokazatelně doložit naplnění sjednaného rozsahu stavebních úprav nejpozději do 15 dnů po jejich dokončení. Celková předpokládaná hodnota těchto stavebních prací je vyčíslena a odsouhlasena na částku ve výši **5 990 560,- Kč** bez DPH. V této částce nejsou zahrnuty součásti interiéru, jež nebudou pevně spojeny s budovou a budou tak pro nájemce samostatně využitelné. Souhrn předpokládaných investičních nákladů je obsažen v příloze č. 2 ke smlouvě.

3. Nájemce plánuje realizovat stavební úpravy v následujících etapách:
 - a. prostory v přízemí budovy čp. 144 (restaurace a kuchyň) – listopad 2015 – únor 2016
 - b. prostory v přízemí budovy čp. 144 (bar) – druhé – třetí čtvrtletí 2016
 - c. prodejní stánek na část pozemku p. č. 96 – duben – květen 2016

Nájemce je oprávněn po předchozím oznámení pronajímateli uvedené termíny změnit, a to s ohledem na počátek podnájmu (viz čl. III. odst. 4 této smlouvy) a případné specifické požadavky podnajíjemce a dále s ohledem na akce plánované nájemcem, pronajímatelem, podnajíjemcem nebo třetí osobou (pořadatelem) v předmětu nájmu, resp. v Kulturním centru a/nebo Letím kině.

4. Smluvní strany se dohodly, že částku nájemcem vynaložených nákladů na zhodnocení pronajatých prostor do maximální výše **5.900.000,- Kč** (pozn. jedná se o částku včetně DPH) (slovy: pět milionů korun českých) uhradí pronajímatel nájemci formou pravidelného měsíčního zápočtu proti úhradě měsíčního nájemného hrazeného nájemcem dále uvedeným způsobem. Po dokončení první etapy stavebních úprav předloží nájemce pronajímateli soupis vynaložených nákladů, včetně příslušných dokladů prokazující realizované stavební úpravy. Tato částka bude rozpočítána na období prvních pěti let trvání nájemního vztahu, tedy tak, aby k úplné úhradě dané částky došlo nejpozději započtením proti úhradě šedesáté splátky nájemného. Po dokončení druhé a třetí etapy stavebních úprav se uvedený postup zopakuje, tj. bude stanovena druhá a třetí poměrná částka, jež bude započítávána proti úhradě měsíčního nájemného. Každé snížení nájemného smluvní strany potvrdí uzavřením písemného dodatku k této smlouvě.

5. Celková částka vynaložených nákladů na zhodnocení pronajatých prostor do maximální výše **5.900.000,- Kč včetně DPH** (slovy: pět milionů korun českých) bude postupem dle předchozího odstavce pravidelně započítána až do doby úplného uhrazení celkové částky. Uhrazením těchto odsouhlasených maximálních nákladů budou práva a povinnosti obou smluvních stran vyplývající ze zhodnocení pronajatých prostor nájemcem v plném rozsahu vyrovnána. Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli vyrovnání míry zhodnocení nebytových prostor dle ustanovení § 2220 občanského zákoníku.

6. V případě, že dojde ke skončení nájmu dříve, než dojde k úplné kompenzaci odsouhlasených nákladů formou zápočtu, je pronajímatel povinen dosud neuhrazenou část odsouhlasených nákladů uhradit nájemci, a to do 60 dnů od skončení nájmu.

7. Nájemce je povinen dodržet podmínky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a stanoviskem orgánu památkové péče, které je nájemce povinen bezvýhradně splnit.

8. Nájemce se zavazuje při provádění stavebních úprav dodržovat všechny závazné právní předpisy a nařízení, zejména z oblasti bezpečnosti práce.

9. Nájemce se zavazuje řádně uhradit škodu na majetku pronajímatele, která by vznikla v souvislosti s prováděnými stavebními úpravami. Nájemce je též po dohodě s pronajímatelem oprávněn případně vzniklou škodu na majetku pronajímatele odstranit na vlastní náklady.

10. Veškeré další stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

11. Pronajímatel se zavazuje při realizaci stavebních úprav poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost, a to zejména v příslušných správních řízeních. Pronajímatel je povinen na případné žádosti a dotazy nájemce reagovat neprodleně; nebude-li pronajímatel schopen reagovat do 3 pracovních dnů, je povinen o tom nájemce v uvedené lhůtě informovat a sdělit mu, kdy příslušnou žádost/dotaz vyřídí.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce umožní přístup do prostor pověřeným osobám pronajímatele, kterými jsou zaměstnanci odboru správy majetku.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsáním příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ nepřevzetí příp. nevyzvednutí doručovaných písemností se za den doručení považuje třetí den po jejich odeslání.

VII.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu **10 let** ode dne účinnosti této smlouvy.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah je možné ukončit:
 - a) písemnou dohodou pronajímatele a nájemce k datu uvedenému v dohodě,
 - b) na základě výpovědi, kterou je pronajímatel či nájemce oprávněn podat ze zákonných důvodů,
 - c) odstoupením od smlouvy, které je pronajímatel či nájemce oprávněn učinit ze zákonných důvodů a dále z důvodů uvedených v čl. IX. této smlouvy.
2. Nájemní vztah zaniká:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájemní vztah sjednán,
 - b) uplynutím výpovědní lhůty při výpovědi dané pronajímatelem nebo nájemcem,
 - c) k datu uvedenému v dohodě obou smluvních stran o zániku nájemního vztahu,
 - d) zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - e) dnem doručení odstoupení od smlouvy dle podmínek čl. IX. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
 - a) při neplnění podmínek stanovených v čl. III. této smlouvy,
 - b) při neplacení nájemného v dohodnutém termínu dle čl. II. této smlouvy,pokud nájemce písemně upozornil na neplnění podmínek a/nebo neplacení nájemného a nájemce v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 10 dnů, neodstranil závadný stav.
2. Nájemce je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
 - a) při neplnění podmínek stanovených v čl. III. této smlouvy, a to včetně případu, kdy pronajímatel neudělí nájemci souhlas s podnájmem v rozporu s ujednáním čl. III. odst. 4 této smlouvy,
 - b) při maření realizace stavebních úprav pronajímatelem, a to včetně případu, kdy pronajímatel nebude nájemci poskytovat potřebnou součinnost,pokud pronajímatele písemně upozornil na neplnění podmínek a pronajímatel v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 10 dnů, neodstranil závadný stav.
3. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

X.**Závěrečná ustanovení**

1. Záměr pronájmu prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 22. 7. 2015 do 28. 8. 2015 v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a v téže době byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města v rubrice Úřední deska v sekci Prodej, pronájem, směna, výpůjčka atd. majetku.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Rakovníka č. 1065/15 ze dne 4. 11. 2015 a usnesením č. 1071/15 ze dne 12. 11. 2015.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
4. Tuto smlouvu lze změnit pouze dohodou stran ve formě písemného dodatku.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dne 23. 11. 2015.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rakovníku dne

V Rakovníku dne

.....
JUDr. Pavel Jenšovský
starosta
Město Rakovník

.....
Jiří Kovář
předseda představenstva
Tradiční pivovar v Rakovníku, a. s.

Příloha č. 1

