

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POZEMKU

uzavřená podle z.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a
Občanského zákoníku

1) Sportovní zařízení města Mohelnice, příspěvková organizace

se sídlem 1. máje 1, 789 85 Mohelnice

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. Pr, vložka 987

IČ: 712 18 068, DIČ: CZ71218068, neplátce DPH

č.úctu: 35-18169900267/0100

jednající: Ing. Aloisem Sedláčkem, ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Pivovar Litovel a.s.

se sídlem Palackého 934, 784 01 Litovel

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. B, vložka 816

IČ: 476 76 914, DIČ: CZ47676914

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pob. Přerov, č.ú.: 168279797/0300

jednající Miroslavem Koutkem, místopředsedou představenstva a

PhDr. Zdeňkem Konečným, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

I. Popis nemovitosti

1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny č.j. 07/2004 ze dne 1.7.2004 ve znění Dodatku č.3 ze dne 25.6.2007 správcem budovy č.p. 787, způsob využití stavba občanského vybavení, postavené na pozemku parc.č. 2246, pozemku parc.č. 2246, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 881 m² a pozemku parc.č. 2243, zeleň o výměře 7183 m², zapsaných na LV č. 1705 pro Katastrální území Mohelnice, obec Mohelnice u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk. Vlastníkem těchto nemovitostí je Město Mohelnice.

2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do nájmu tyto nebytové prostory:

- restaurace o výměře	60,5 m ²
- salónek o výměře	60,5 m ²
- sklad o výměře	33,5 m ²
- WC ženy o výměře	4,0 m ²
- WC muži o výměře	13,2 m ²
- kuchyně o výměře	27,0 m ²
- chodba o výměře	19,8 m ²
- výčep o výměře	13,5 m ²
- šatna o výměře 1	3,2 m ²
- sklep o výměře	49,7 m ²
celkem	294,9 m ²

a dále předzahrádku o výměře 551 m² (rozměr 19x29 m) na pozemku par.č. 2243.

Celková plocha je 845,9 m²

3) Pronajímatel je dále vlastníkem vnitřního zabudovaného a vnitřního nezabudovaného vybavení (věci movitých) umístěných ve výše uvedeném objektu, které jsou uvedeny v Příloze č.1 jako nedílné součásti této smlouvy.

4) Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou zástavní práva třetích osob ani jiné závazky a že je možno předmět nájmu užívat jako restauraci.

II. Předmět a účel nájmu

1) Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci k dočasnému užívání nemovitosti a věci movité uvedené v čl. I. této smlouvy.

2) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předmět nájmu bude ve smyslu zákona č.116/1990 Sb.v platném znění nájemce užívat pouze za účelem provozování hostinské činnosti. Jde o činnosti spočívající v přípravě a prodeji nápojů a pokrmů studené a teplé kuchyně k bezprostřední spotřebě v provozovně. Činnosti jako je prodej pomocí automatů, půjčování stolních společenských her, provozování her, jsou možné za předpokladu, že zůstane zachována povaha účelu nájmu. Předmětem podnikání v provozovně nájemce umístěné v pronajatých nebytových prostorách bude hostinská činnost.

3) Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou zástavní práva třetích osob ani jiné závazky, a že nebytový prostor byl zkolaudován k provozování hostinské činnosti a tudíž je možno předmět nájmu užívat jako restauraci.

III. Doba nájmu

Nájemní vztah se zakládá na dobu určitou od data protokolárního převzetí předmětu nájmu nájemcem, uvedeného v Příloze č. 1, na dobu 12 roků s tím, že smlouva o nájmu nebytových prostor se automaticky prodlužuje o dalších pět let, neprojeví-li kterákoliv strana písemně nejpozději tři měsíce před uplynutím této doby nájmu zájem o jeho ukončení.

IV. Podnájem

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce předmět nájmu přenechal do užívání další fyzické nebo právnické osobě (podnájemci), která má oprávnění k provozování hostinské činnosti.

V. Výše a splatnost ceny nájmu

1) Nájem předmětu nájmu se sjednává za úplatu. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran. Nájemné bude nájemcem hrazeno od data účinnosti této smlouvy.

2) Za užívání předmětu nájmu se zavazuje nájemce platit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši:
měsíční smluvní nájemné ve výši 15.000,- Kč (patnácttisíc korun českých) celkem, z toho činí:
- nájemné za nemovitosti 14.999,- Kč měsíčně a
- nájemné za věci movité 1,- Kč měsíčně

roční smluvní nájemné tak činí 180.000,- Kč (stoosmdesáttisíc korun českých) celkem, z toho činí:
- nájemné za nemovitosti 179.988,- Kč ročně a
- nájemné za věci movité 12,- Kč ročně.

3) Úhrada nájemného je splatná měsíčně vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce za který je nájem hrazen, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájemce se zaplacením peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy vůči pronajímateli, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

4) Pokud nájemce řádně a včas pronajímateli nezaplatí dohodnuté nájemné v termínech a výši v souladu s touto smlouvou, a to ani přes dodatečnou písemnou výzvu pronajímatele doručenou nájemci, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí nájemci. Pro tento případ platí ustanovení čl. VIII této smlouvy.

5) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2013 a dále každý následující rok provést valorizaci výše úhrady nájemného podle míry inflace Kč na základě oficiálního údaje vykázaného Českým statistickým úřadem, a to ve výši max. 100% míry inflace (vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen) předchozího roku, nejpozději však do jednoho měsíce po oficiálním vyhlášení celostátního indexu míry inflace za předchozí rok Českým statistickým úřadem. Takovéto zvýšení nájemného je účinné od 1.2. roku, v němž byla míra inflace za předchozí rok Českým statistickým úřadem vyhlášena.

6) Spolu s podnájmem nebytových prostor nájemcem podnájemci, souhlasí pronajímatel s dodávkou energií a služeb přímo podnájemci nájemce. Jedná se zejména o dodávku elektrické energie, dodávku vodného a stočného, dodávku tepla, příp. plynu a jiné služby spojené s užíváním nebytových prostor.

7) Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor není zahrnuta ve shora dohodnuté ceně nájemného. Tyto služby budou účtovány přímo podnájemci nájemce, a to ode dne účinnosti příslušné smlouvy o podnájmu nebytových prostor. Příslušné faktury budou mít náležitosti odpovídající daňovému dokladu a budou doručovány do sídla nebo místa podnikání podnájemce.

8) Nájemce prohlašuje, že jeho celkové náklady spojené s provedením prací před zprovozněním restaurace v předmětu nájmu dle čl. VI., odst. 7) této smlouvy představují částku min. 200.000,- Kč bez DPH a dále, že celkové náklady podnájemce nájemce spojené s provedením prací před zprovozněním restaurace v předmětu nájmu dle čl. VI., odst. 8) této smlouvy představují částku 400.000,- Kč bez DPH. V případě skončení nájmu před dohodnutou dobou z důvodů na straně pronajímatele se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci alikvotní podíl nájemcem nebo podnájemcem nájemce vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu, specifikovaných v předchozí větě.

9) Pronajímatel se zavazuje, že vyjma nákladů spojených s provedením prací dle čl. VI., odst. 7) a 8), poskytne nájemci slevu z ceny nájmu v plné výši nákladů na opravu předmětu nájmu, kterou za pronajímatele provede nájemce nebo podnájemce nájemce na svůj náklad sám se souhlasem pronajímatele, a to od měsíce následujícího po měsíci, v němž byla oprava dokončena. V případě omezení provozu z důvodů na straně pronajímatele, bude taktéž nájemci o poměrnou část pronajímatelem snížena úhrada za nájem předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle čl. III. této smlouvy. Při ukončení nájmu bude proveden soupis zařízení a jeho ztráta, zničení či poškození nad obvyklou míru, bude pronajímateli uhrazeno. Stav předmětu nájmu k datu podpisu této smlouvy je zdokumentován a tato fotodokumentace tvoří Přílohu č. 2 jako nedílnou součást této smlouvy.

2) Nájemce bude zajišťovat na svůj účet obvyklé opravy a udržování předmětu nájmu, kterým se rozumí zejména výměna žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, opravy osvětlovacích těles, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, údržba vnitřního interiéru, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, vymalování prostor, čištění odpadů a komínů, upevnění umyvadel, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, měsíčních baterií, sprch, ohřivačů.

opravy vodo-instalačních, elektrických, regulačních a jiných zařízení, apod. Ostatní opravy, v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, hradí pronajímatel, přičemž nájemce je povinen jejich potřebu a rozsah neprodleně sdělit pronajímateli a umožnit jejich provedení.

3) Nájemce (kromě odst.2. tohoto článku týkajícího se výlučně obvyklých oprav a údržby předmětu nájmu) nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, kanalizace a jiných rozvodů.

4) Nájemce bude udržovat vnitřní i venkovní podnajaté prostory, včetně přístupových chodeb k předmětu nájmu, v čistotě a řádném stavu.

5) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revize bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů (např. předpisu o odpadech, apod.), ochrany majetku, stavebního stavu, technických a jiných zařízení nebo dodržování této smlouvy, a to v provozní době.

6) Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích a oknech reklamu své firmy nebo loga, příp. informační tabule o své firmě a provozu či jiné reklamy a informace.

7) Nájemce se zavazuje do data nabytí účinnosti této smlouvy provést stavební úpravy a jiné akce investičního charakteru (dále jen „stavební úpravy“), na předmětu nájmu v tomto rozsahu:

1. zajistit zastřešení předzahrádky o půdorysu max. 5 x 4x4 m včetně vybavení sedacím zahradním posezením
2. zajistit výčepní zařízení včetně chlazení se 4 okruhy pro předzahrádku od sezony 2012
3. zajistit elektrostatický čistič vzduchu
4. zajistit malbu na opravenou fasádu – 2x název restaurace a půllitr piva (americká retuš) nejpozději v květnu 2012
5. zajistit interiérové a exteriérové reklamy včetně základního vybavení (obrazy, sklenice, podtácky, ubrusy, účenky atd.)

Pronajímatel je oprávněn kontrolovat rozsah a kvalitu prováděných prací, nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit. Ve stejném rozsahu je nájemce povinen umožnit kontrolu i vlastníkově nemovitosti.

8) Podnájemce společnosti Pivovar Litovel a.s. se zavazuje do data nabytí účinnosti této smlouvy provést stavební úpravy a jiné akce investičního charakteru (dále jen „stavební úpravy“), na předmětu nájmu v tomto rozsahu:

1. zajistit práce při výměně odpadů
2. zajistit nové vnitřní dveře WC muži i ženy včetně malby a nátěru zárubní
3. zajistit výstavbu sádkartonové příčky s dveřmi ve vstupní chodbě a zakrytí plynového potrubí včetně malby
4. zajistit v provozovně výstavbu nového baru a dodání jeho celého zázemí
5. zajistit snížení a zateplení stropů včetně odsávání (přední část i salonk)
6. zajistit novou otevíratelnou příčku mezi provozovnou a salonkem
7. zajistit kompletní nové obklady a dlažbu v kuchyni včetně malby
8. zajistit nové dveře do skladů, malbu stěn včetně nátěrů podlah
9. zajistit patky pro zastřešení předzahrádky, vč. štěrkového lože s betonovými překlady pod celou plochou podlahy
10. zajistit nové oplocení předzahrádky
11. zajistit nový dětský koutek na předzahrádce
12. zajistit novou udrnu a gril od sezony 2012
13. zajistit nové obslužné místo - letní bar v prostorách zahrádky od sezony 2012
14. zajistit nátěr fasády světle žlutou barvou s penetrací pod reklamními plochami

Pronajímatel je oprávněn kontrolovat rozsah a kvalitu prováděných prací, podnájemce nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit. Ve stejném rozsahu je podnájemce nájemce povinen umožnit kontrolu i nájemci a vlastníkovu nemovitosti.

9) Nájemce je oprávněn provádět jiné stavební úpravy, které nejsou vymezeny v čl. VI. odst. 7 této smlouvy, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat rozsah a kvalitu prováděných prací, nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit. Ve stejném rozsahu je nájemce povinen umožnit kontrolu i vlastníkovu nemovitosti.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci řádné užívání předmětu nájmu.

2) Pronajímatel je povinen nájemci doložit, případně na své náklady zajistit revizní zprávy k elektroinstalaci, plynoinstalaci, komínu a hromosvodu v předmětu nájmu, platné k datu podpisu této smlouvy. Kopie těchto revizních zpráv tvoří Přílohu č.3, této smlouvy. Provádění následných periodických revizí je povinností nájemce nebo podnájemce nájemce.

3) Pojištění budovy v majetku Města Mohelnice proti živelným pohromám zajistí pronajímatel. Nejsou pojištěny zásoby zboží a není pojištěna odpovědnost za škodu z provozu nájemce, jako ani odpovědnost na vnesených a odložených věcech. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny případy vzniku škod na majetku Města Mohelnice, který má v nájmu v návaznosti na pojistnou smlouvu.

4) Pronajímatel je povinen zajistit zejména dodávky elektrické energie, tepla, příp. plynu, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

5) Pronajímatel je povinen na vlastní náklad zabezpečit pronajaté prostory z hlediska požární ochrany a BOZ. Provádění příslušných revizí těchto protipožárních prostředků si zajistí na vlastní náklad nájemce nebo podnájemce nájemce.

6) Pronajímatel je povinen do data nabytí účinnosti této smlouvy provést na vlastní náklad stavební úpravy a jiné akce investičního charakteru (dále jen „stavební úpravy“) na předmětu nájmu v tomto rozsahu:

1. zajistit materiál pro kompletní výměnu odpadů
2. zajistit výměnu okna u výtahu a opravu výtahu ve sklepě
3. sociální zařízení mužů – zajistit nové odpady a kanálek
4. zajistit 4x nové dveře na chodbě a dlažbu po novou příčku včetně schodů z venku
5. zajistit nové dveře do provozovny z chodby
6. zajistit kompletní výměnu světel v provozovně
7. zajistit nové bílé interiérové parapety na všechny okna
8. zajistit nové vstupní dveře do kuchyně
9. zajistit kompletní nové rozvody el. proudu v kuchyni
10. zajistit výměnu odsávání – digestoře
11. zajistit odkup vybavení kuchyně od předchozího nájemce (nerezové stoly, dvojdřez, aj.)
12. zajistit nové zadní vstupní dveře ve skladu včetně okna
13. zajistit zapravení venkovní fasády
14. zajistit výměnu okapu u vchodu do FK
15. zajistit prodloužení plotu předzahrádky a rozšíření plochy do pravidelného tvaru (čtverec)
16. zajistit vykácení vybraných keřů a stromů na ploše předzahrádky
17. zajistit nalakování parket v zadní části salonku

Nájemce je oprávněn kontrolovat rozsah a kvalitu prováděných prací, pronajímatel je povinen takovou kontrolu umožnit. Ve stejném rozsahu je pronajímatel povinen umožnit kontrolu i podnájemci nájemce.

7) Pronajímatel je povinen zajistit, aby jeho jiný nájemce - FK Mohelnice (příp. jiný a i jeho podnájemce) nabízel hostinské a jiné služby v sousedícím/vedlejším občerstvení se zahradním posezením v areálu fotbalového stadionu omezeně, a to v délce jedné hodiny před, v průběhu a 1,5 hodiny po fotbalovém utkání, které v areálu fotbalového stadionu v Mohelnici sehrají domácí družstva FK Mohelnice. Zároveň je FK Mohelnice povinen prodávat pouze pivo zn. „Královské pivo Litovel“ a zároveň se vždy dohodnout s nájemcem na konečné prodejní ceně piva, která musí být shodná s cenami v restauraci Sport a v její předzahrádce. Při porušení ustanovení v tomto odstavci je pronajímatel povinen okamžitě zajistit uzavření celého prostoru venkovního občerstvení a do 7 dnů ukončit podnájemní vztah s FK Mohelnice. Pronajímatel je současně povinen za stejných podmínek tento prostor pronajmout společnosti Pivovar Litovel a.s..

Vyjma takto omezeného provozu občerstvení s posezením v areálu fotbalového stadionu v Mohelnici je pronajímatel povinen se zdržet jakéhokoliv jednání, které by způsobilo nebo mohlo způsobit podnájemci společnosti Pivovar Litovel a.s. nebo nájemci škodu nebo ztrátu. V případě porušení tohoto ustanovení je pronajímatel povinen uhradit takovou škodu včetně ušlého zisku společnosti Pivovar Litovel a.s. nebo jejímu podnájemci v plné výši, a to do 14 dnů od jejího zjištění.

8) V případě, že podnájemce Pivovaru Litovel a.s. nebude schopen v předmětu nájmu pravidelně odebírat 300 hl piva ročně nebo v průběhu roku platit stanovenou výši nájmu, jsou Pivovar Litovel a.s. nebo jeho podnájemce do 1. května každého roku po dobu platnosti této smlouvy oprávněni písemně požádat pronajímatele o pronájem pozemku s občerstvením v areálu fotbalového stadionu. Pronajímatel je v takovém případě povinen ukončit pronájem pozemku s občerstvením v areálu fotbalového stadionu s FK Mohelnice, a to vždy po dokončení hlavní fotbalové sezony, nejpozději však k datu 1. srpna každého roku po dobu platnosti této smlouvy. Pronajímatel je dále povinen v takovém případě za stejných podmínek tento pozemek s občerstvením pronajmout společnosti Pivovar Litovel a.s.. Pokud tak neučiní je povinen zaplatit Pivovaru Litovel a.s. nebo jeho podnájemci smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč za každý rok od data porušení povinnosti do data platnosti této smlouvy. Podnájemce Pivovaru Litovel a.s. je v případě pronájmu občerstvení společnosti Pivovar Litovel a.s. povinen odkoupit od FK Mohelnice stánek občerstvení včetně vybavení za cenu 80.000,- Kč platnou ke dni podpisu této smlouvy, která se bude snižovat vždy o 10.000,- Kč za každý již proběhlý rok této smlouvy.

9) Pronajímatel je povinen smluvně zavázat svého jiného nájemce - FK Mohelnice, aby přednostně oslovil provozovatele restaurace Sport v areálu fotbalového stadionu s tím, aby mu po vzájemné dohodě a na náklad FK Mohelnice v předmětu nájmu umožnil provedení aktivit spojených s konáním příprav, soustředění, tréninků nebo fotbalových utkání v areálu fotbalového stadionu v Mohelnici, vyžadující hostinskou činnost (zejména zajištění jídla pro rozhodčí a hosty, cateringových služeb, schůze a jiné akce).

VIII. Ukončení nájmu

- 1) Tuto smlouvu lze ukončit po vzájemné písemné dohodě obou smluvních stran.
- 2) Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím doby trvání nájmu uvedené v čl. III. této smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
- 3) Výpověď musí být druhému účastníkovi doručena písemně. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Do jednoho měsíce po ukončení nájmu budou provedena veškerá finanční vyrovnání případně vzniklých škod, jakož i vypořádání související s nájmem pronajímateli.

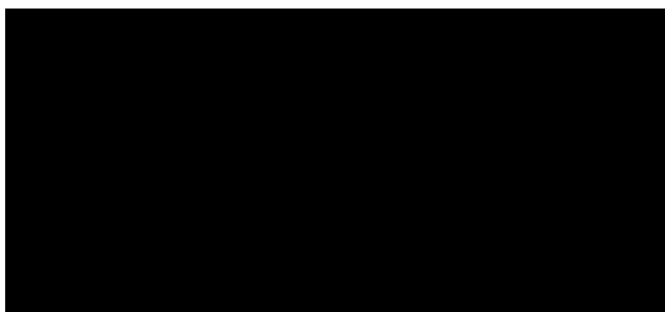
IX. Doložka projednání

Uzavření této smlouvy bylo po zákonném zveřejnění záměru schváleno v souladu s ustanoveními § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na schůzi Rady města Mohelnice konané dne 2011 jako usnesení č.

X. Závěrečná ustanovení

- 1) Jakékoliv změny a doplnění této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinností dnem protokolárního převzetí předmětu nájmu nájemcem, uvedeného v Příloze č. 1.
- 3) Přílohy č.1, 2 a 3 jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
- 5) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla vyhotovena na základě jejich svobodné vůle a na důkaz této připojují vlastnoruční podpisy.

PRONAJÍMATEL:



V Mohelnici dne 8.9.2011
předseda organizace
1. máje 1, 789 85 Mohelnice
tel: 583 430 470

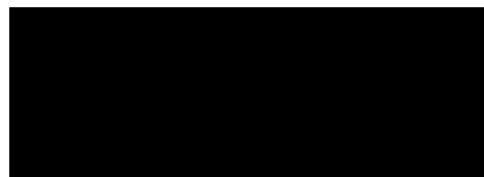
NÁJEMCE:

Pivovar Litovel a.s.
Palackého 934



předseda představenstva
jménem Pivovaru Litovel a.s.

V Mohelnici dne 7.9.2011



člen představenstva
jménem Pivovaru Litovel a.s.

V Mohelnici dne 7.9.2011