

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku

1) Město Mohelnice

se sídlem U Brány 916/2, 789 85, Mohelnice

IČ: 00303038, DIČ: CZ00303038

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 35-1905690389/0800

jednající: Ing. Pavel Kuba, starosta

(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

zastoupený panem Ing. Lumírem Hynečkem, ředitelem společnosti

na základě plné moci ze dne 9.3.2012

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tento dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku uzavřené mezi smluvními stranami dne 8.9.2011 (dále také jen „smlouva“). Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na přehlednost jejich smluvního vztahu bude tento dodatek formulován jako úplné znění smlouvy v následujícím znění:

I. Popis nemovité věci

1) Pronajímatel prohlašuje, že je majitelem (a) pozemku parc. č. 2246, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 881 m², jehož součástí je stavba: budova Mohelnice, č.p. 787, stavba občanského vybavení, a (b) pozemku parc. č. 2243, ostatní plocha, o výměře 7183 m², zapsaných na LV č. 1705 pro katastrální území Mohelnice, obec Mohelnice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

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

- 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 (věcí 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 nevážnou 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 prostory sloužící podnikání včetně věcí movitých a část pozemku uvedené v čl. I. této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“).
- 2) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předmět nájmu bude 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 nevážnou 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 do 30.11.2023 s tím, že smlouva o nájmu nebytových prostor se automaticky prodlužuje o dalších pět let, neprojevili-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 prostory sloužící podnikání a část pozemku 14.999,- Kč měsíčně a
 - nájemné za věci movité 1,- Kč měsíčně**roční smluvní nájemné tak činí 180.000,- Kč (stoosmdesátitisíc korun českých) celkem**, z toho činí:
 - nájemné za prostory sloužící podnikání a část pozemku 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 prodlení nájemce se zaplacením peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy vůči pronajímateli, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 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 1.1.2017 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. Takovému

zvýšení nájemného je účinné od 1.2. roku, v němž byla míra inflace za předchozí rok Českým statistickým úřadem vyhlášena.

6) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že smlouvy na dodávky energií a služeb uzavře s dodavateli přímo podnájemce nájemce. Jedná se zejména o dodávku elektrické energie, dodávku vodného a stočného, dodávku tepla, příp. plynu a jiné služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

7) Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu není zahrnuta ve shora dohodnuté ceně nájemného.

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 k datu uzavření tohoto dodatku částku 300.347,89 Kč bez DPH. V případě skončení nájmu před dohodnutou dobou z důvodů na straně pronajímatele se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci alikvotní podíl nájemcem vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu, specifikovaných v předchozí větě.

9) Pronajímatel se zavazuje, že vyjma nákladů spojených s provedením prací dle čl. V., odst. 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 s předchozím písemným 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, mísících 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 pronajaté 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 dodržování 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 k datu podpisu tohoto dodatku smlouvy provedl stavební úpravy a jiné akce investičního charakteru (dále jen „stavební úpravy“), na předmětu nájmu v tomto rozsahu:

1. zajistil zastřešení předzahrádky o půdorysu max. 5 x 4x4 m včetně vybavení sedacím zahradním posezením
2. zajistil výčepní zařízení včetně chlazení se 4 okruhy pro předzahrádku
3. zajistil vybavení provozovny interiérovým nábytkem
4. zajistil malbu na opravenou fasádu – 2x název restaurace a půllitr piva (americká retuš)
5. zajistil interiérové a exteriérové reklamy včetně základního vybavení (obrazy, sklenice, podtácky, ubrusy, účtenky atd.)

8) 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.

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 tohoto dodatku. 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 zajistit, aby FK Mohelnice a/nebo jakýkoliv jiný subjekt nabízel hostinské a jiné služby v občerstvení 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 na 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.

Vyjma výše časově a místně vymezeného provozu občerstvení s posezením v areálu fotbalového stadionu v Mohelnici (areál stadionu je od veřejných prostor oddělen plotem) 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.

7) Pronajímatel je povinen smluvně zavázat FK Mohelnice a/nebo jakýkoliv jiný subjekt nabízející služby dle předchozího článku, 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 občanského zákoníku.
- 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 24. zasedání Rady města Mohelnice konané dne 7.9.2011 jako usnesení č. 47/24/RM/2011.

X. Závěrečná ustanovení

- 1) Jakékoliv změny a doplnění této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.
- 2) Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.5.2016, kdy se stává nedílnou součástí smlouvy.
- 3) Příloha č.1 je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Tento dodatek je vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
- 5) Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, že byl vyhotoven na základě jejich svobodné vůle a na důkaz této připojují vlastnoruční podpisy.

Proná

.....
Ing.Pavel Kuba
starosta
za Město Mohelnice

V Mohelnici dne 8.4.2016



Nájemce:

Pivovar Litovel a.s.
Palackého 934
84 01 Litovel

ředitel společnosti
za Pivovar Litovel a.s.

V Litovli dne 8.4.2016