

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

Územní samosprávný celek město Bílina, se sídlem Bílina, Břežanská 50/4, 418 31

Zastoupená: starostou města Bíliny panem Josefem Horáčkem

IČ: 00266230

DIC: CZ00266230

Bank.spoj.: 19-1060440379/0800

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Heineken Česká republika, a.s., 270 53 Krušovice, U Pivovaru 1

jednající dvěma členy představenstva: Jiřím Daňkem a Erikem Janem G. Hamelem

IČ: 45148066

DIC: CZ45148066

Bank. spoj.: 64450-6003420008/6300

Zaps. v OR vedeném MS v Praze, odd. B, vl. 1515

email:

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavřely tuto

smlouvu o nájmu nemovitostí

dle § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 189 (objekt občanské vybavenosti) s pozemkovou parcelou č. 1915 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 716 m² a pozemkové parcely č. 1914 (ostatní plocha – zeleň) o celkové výměře 713 m², to vše v k.ú. Bílina, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice, obec Bílina a k. ú. Bílina, na LV č. 10001. Příslušný list vlastnictví je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je s předmětnými nemovitostmi oprávněn nakládat a že vlastnické vztahy ode dne vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, nedoznaly změn.
3. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl udělen radou města Bíliny usnesením č. 14 dne 16. 1. 2013.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou tyto nemovitosti:
 - a) budova č. p. 189 (objekt občanské vybavenosti) postavená na pozemku parc. č. 1915 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 716 m²,
 - b) pozemek parc.č. č. 1914 (ostatní plocha – zeleň) o celkové výměře 713 m²,vše v k. ú. Bílina, v obci Bílina, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice, na LV č. 10001 (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo také „**nemovitost/i**“). Přesná specifikace předmětu nájmu je formou nákresu uvedena v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává do nájmu za úplaty shora uvedené nemovitosti nájemci v souladu s § 663 a násl. obč. zák. jako celek za účelem **provozování restaurace a ubytování se zázemím**

v rozsahu předmětu podnikání – hostinská činnost se současným zřízením provozovny. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je stavebně určen k výše uvedenému účelu.

III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Cena nájmu činí 243.600,- Kč ročně (slovy: Dvěstěčtyřicettřítisícešestset korun českých) a je stanovena dohodou. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v měsíčních splátkách ve výši 20.300,- Kč (slovy: Dvacettisícitřista korun českých).
2. Nájemné je splatné vždy do 20. dne příslušného měsíce. Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy na bankovní účet pronajímatele č. 19-1060440379/0800. Nájemné se považuje za zaplacené připsáním bankou na shora uvedený účet pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že částka dohodnutého nájemného sjednaná v odst. 1 a 2. čl. III. této smlouvy v sobě nezahrnuje úhrady služeb spojených s nájmem předmětu nájmu (tj. např. vodné, stočné, elektrická energie, dodávky tepla a TUV, telekomunikační poplatky včetně hovorného, úklid a odvoz odpadu apod.).
Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. za spotřebu elektrické energie, plynu, odvoz odpadu, telekomunikační poplatky, úklid), a to přímo příslušným dodavatelům. Nájemce je oprávněn si samostatně smluvně zajistit odběr těchto médií s jejich dodavatelem. Měřiče spotřeby výše uvedených médií budou na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem převedeny po dobu trvání nájemního vztahu na nájemce. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uhradit případné nedoplatky a převést uvedená měřidla zpět na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k těmto úkonům potřebnou součinnost. Pronajímatel současně souhlasí s tím, že smlouvy o dodávce výše uvedených médií mohou být uzavřeny přímo mezi příslušnými dodavateli a případným podnájemcem užívajícím předmět nájmu. Zatím účelem se pronajímatel zavazuje poskytnout takovému podnájemci potřebnou součinnost.
Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zahrnují vodné a stočné. Výše zálohy za tyto služby činí měsíčně částku 5.540,- Kč (slovy: Pět tisíc pět set čtyřicet korun českých) a je splatná společně s měsíčními platbami nájemného dle odst. 2 čl. III. této smlouvy. Vyúčtování je pronajímatel povinen provést nejpozději do 30. 4. každého následujícího kalendářního roku po obdržení konečných zúčtovacích faktur od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek nebo přeplatek pronajímatel s nájemcem vyrovná nejpozději do 31. 7. příslušného kalendářního roku.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace, kterou oficiálně vyhláší Český statistický úřad vždy za uplynutý kalendářní rok. Nájemné se takto zvýší o % úředně vyhlášené inflace s účinností od prvního čtvrtletí následujícího po jeho vyhlášení. Promítnutí míry inflace do nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou a není smluvními stranami považováno za změnu této smlouvy.

IV.

Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) zajistit řádný provoz v předmětu nájmu, zejména dodržování všech platných norem vztahujících se k provozování hostinské činnosti;
 - b) provádět provozní činnost v předmětu nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele,

- c) ihned informovat pronajímatele o vzniku škod vzniklých na jeho majetku vloupáním, živelnou událostí apod. a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost při likvidaci těchto škod, zejména umožnit vstup zástupcům pronajímatele, jakož i podniknout potřebné kroky k zabránění zvýšení rozsahu škody;
 - d) zajistit v pronajatých prostorách bezpečnost a ochranu zdraví při práci a dodržovat veškeré předpisy na úseku požární ochrany, předpisy bezpečnostní a hygienické, jakož i veškeré obecně závazné vyhlášky, nařízení a směrnice obce, rozhodnutí věcně a místně příslušných správních orgánů a technických norem, které se vztahují k užívání předmětu nájmu;
 - e) provádět na vlastní náklad běžnou údržbu a drobné opravy (za analogického použití nařízení vlády č. 258/1995 Sb., s tím, že za drobné opravy předmětu nájmu se považují i další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, než které jsou uvedeny v ust. § 5 odst. 2 a 3 tohoto nařízení vlády, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 5.000,- Kč bez DPH). Vznikne-li potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a umožnit mu jejich provedení;
 - f) provádět změny na předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to bez jakéhokoli nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu.
 - g) po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu včetně souvisejícího mobiliáře do vlastnictví pronajímatele pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn poskytnout předmět nájmu dalším fyzickým nebo právnickým osobám do podnájmu.
 3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu prostor kdykoli o to požádá za účelem kontroly jejich stavu a užívání, vždy za účasti nájemce. Termín sdělí písemně pronajímatel nájemci nejméně 5 pracovních dnů předem.
 4. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn po dohodě s pronajímatelem provádět technické zhodnocení staveb, které tvoří předmět nájmu této smlouvy, a v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 593/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, toto technické zhodnocení daňově odepisovat.

V.

Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen po celou dobu udržovat předmět nájmu svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady pojistit předmět nájmu a toto pojištění po celou dobu trvání nájmu udržovat, pronajímatel je zejména povinen pojistit předmět nájmu proti živelným pohromám a haváriím.
4. Pronajímatel, jako vlastník, souhlasí s umístěním reklamy nájemce uvnitř i vně předmětu nájmu.

5. Zavíní-li pronajímatel, že nájemce nebude moci z důvodu spočívajícího na straně pronajímatele užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, poskytne nájemci slevu z nájemného.
6. Pronajímatel se dále zavazuje, že zajistí, že nájemce bude výhradním prodejcem občerstvení na koupališti Bílina – Kyselka, které bezprostředně sousedí s předmětem nájmu.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem.

VI. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 4. 2013 do 31. 3. 2018, s tím, že smluvní strany sjednávají pro nájemce opční právo na prodloužení nájmu o dalších 5 let s podmínkou jeho písemného uplatnění nájemce u pronajímatele nejpozději do 31. 1. 2018.
2. Tato smlouva může být zrušena a nájemní vztah zanikne před uplynutím sjednané doby nájmu, a to:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran ke dni v této dohodě uvedenému
 - b) výpovědí této smlouvy
 - c) zánikem nájemce nebo pronajímatele bez právního nástupce.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu v případě, že:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II této smlouvy;
 - b) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného ve stanovené výši více než 14 dnů po splatnosti faktury.Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu, s tím, že výpovědní lhůta činí 3 měsíce a její běh počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení.
5. Písemná výpověď musí být řádně doručena druhé smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Všechna oznámení, požadavky a další písemný styk bude doručován druhé smluvní straně písemnou formou, a to buď osobně nebo prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a/nebo na adresu sídla/místa podnikání zapsanou v obchodním či živnostenském rejstříku. Písemnost může být také doručena emailem, faxem nebo do datové schránky. V případě pochyb bude písemnost podle této smlouvy považována za řádně doručenu druhé smluvní straně:
 - a) v den, kdy je osobně doručena, v případě osobního doručení,
 - b) pátý pracovní den následující po dni odeslání, v případě odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence, emailem, faxem nebo do datové schránky.

Při změně kontaktních údajů pro doručování je ta smluvní strana, která je mění, povinna ohlásit změnu nejpozději do 15 dnů druhé smluvní straně.

Kontaktní údaje smluvních stran:

Nájemce:	Heineken ČR a.s.	Pronajímatel:	Územní samosprávný celek město Bílina
telefon:	+420 725814166	telefon:	+420 417810974
e-mail:	petra.souchova@heineken.com	e-mail:	charvatova@bilina.cz
kontaktní osoba:	Petra Souchová	kontaktní osoba:	Jana Charvátová

4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí v celém rozsahu na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Pokud bude kterékoli ustanovení této smlouvy považováno za nezákonné, neplatné nebo nevymahatelné, ať již zcela nebo jen z části, tato smlouva bude nadále platit ve všech ostatních ustanoveních a ve zbytku dotčených ustanovení. Smluvní strany nahradí ustanovení, pokládané úředně za neplatné, platným ustanovením, obsahem nejbližším ustanovení považovanému za neplatné.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:

- příloha č. 1 – příslušný výpis z katastru nemovitostí
- příloha č. 2 – půdorysný plán nemovitostí

V Bílině dne 26-03-2013

Josef Horáček
starosta města



V PRAZE dne: 29.3.2013

Heineken Česká republika, a.s.

Jiří Daněk
člen představenstva

Erik Jan G. Hamel
člen představenstva