

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany:

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

sídlo: Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
zastoupené: Ing. Vlastimilem P i c k e m – starostou města
IČ: 00240079
DIČ: CZ00240079
bank. spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:
(dále jen „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Marek Řebíček

zapsán: v živnostenském rejstříku vedeného Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
sídlo: Na Sádkách 2487, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
IČ: 021 04 342
DIČ: CZ7506300461
bank. spojení:
číslo účtu:
(dále jen „*nájemce*“) na straně druhé

tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění

(dále jen „smlouva“)

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – pozemku stpč. 419 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3907 m², jehož součástí je stavba s číslem popisným 402 (občanská vybavenost). Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem.
2. V prvním nadzemním podlaží (přízemí) a v prvním podzemním podlaží severního křídla objektu zámku se nachází prostory sloužící podnikání, a to:

- Vstupní sál o výměře 54,07 m²
- Renesanční sál s vybavením o výměře 35,98 m²
- Krbový sál s vybavením o výměře 67,10 m²
- Kuchyň, přípravná jídel s vybavením o výměře 20,08 m²
- Kotelna o výměře cca 7 m²
- Sklad pod věží o výměře 22,90 m²
- Sklep – vinotéka s vybavením o výměře cca 36 m²
- Předsíň, WC dámy, WC páni, zázemí pro zaměstnance o výměře cca 73 m²
- Venkovní terasa o výměře cca 175 m²

Umístění prostorů je zaneseno na půdorysném plánu, jež tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy. Vybavení, zařízení a nábytek předmětných prostor, který je též předmětem nájmu dle této smlouvy, je uveden v „Seznamu zařízení“, který je jako Příloha č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Rada Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav rozhodla na svém zasedání dne 22.09.2016 – zápis č. 96, bod XI/13 o uzavření této smlouvy, jejímž předmětem je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 2. tohoto článku této smlouvy a závazek nájemce hradit za jejich užívání sjednané nájemné, a to na základě písemné nabídky nájemce ze dne 29.08.2016 - č.j. 51301/2016.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání zařízené prostory sloužící podnikání uvedené v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále vše jen, tedy prostory i jejich vybavení, jako „prostory sloužící podnikání“ nebo též jako „předmět nájmu“), a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jejich užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostorů sloužících podnikání, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje prostory sloužící podnikání užívat výlučně za účelem provozování restauračního zařízení.

Článek III. Nájemné a úhrada za služby

1. Na základě rozhodnutí rady města a v souladu s písemnou nabídkou nájemce ze dne 29.08.2016 se stanoví:
 - roční nájemné z pronajímaných prostorů sloužících podnikání uvedených v Čl. I. této smlouvy ve výši 156.000 Kč + DPH v platné zákonné výši, slovy jednošestadesát tisíc korun českých + DPH v platné zákonné výši;
 - roční zálohy na vodné a stočné 60 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši;
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku formou měsíčních splátek vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dva-

náctiny ročního nájemného, tj. měsíční splátku ve výši 13.000 Kč + DPH v platné zákonné výši, slovy třinácttisíc korun českých + DPH v platné zákonné výši na účet pronajímatele číslo.

3. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na vodné a stočné v 1. odstavci tohoto článku vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši jedné dvanáctiny záloh, tj. měsíční splátku ve výši 5.000 Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy pět tisic korun českých včetně DPH v platné zákonné výši na účet pronajímatele číslo
4. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním prostorů sloužících podnikání, zejména pak náklady za dodávky elektrické energie, plynu a odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním prostorů sloužících podnikání, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady, jako např. za odvoz a likvidaci odpadu, telefonní poplatky, poplatky OSA (Ochranný svaz autorský) a Intergram (Nezávislá společnost výkonných umělců), poplatky z titulu zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, atd., spojené s užíváním prostorů sloužících podnikání, budou rovněž hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům na podkladě zvláštních smluv, které je nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
5. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za plnění spojená s užíváním prostorů sloužících podnikání jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude povinen hradit pronajímateli, v případě prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navyšovat sjednané nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Navýšení bude provedeno k 1. dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navýšení. O tom je pronajímatel povinen nájemce informovat nejpozději do 30.04. příslušného roku. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navýšení nájemného dojde.

Článek IV. Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.12.2016 do 30.11.2021.
2. Smluvní strany sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu (zániku doby nájmu), a to v případě, pokud pronajímatel nebo nájemce nejpozději 6 měsíců před ukončením doby nájmu písemně nesdělí, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Pronajímatel není povinen sdělit nájemci důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením doby nájmu.

3. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem s výpovědní lhůtou 3 měsíce, a to z těchto důvodů:
- a. nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, či v rozporu se svou nabídkou ze dne 29.08.2016, která jako Příloha č. 3, je nedílnou součástí této smlouvy,
 - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
 - c. nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu na dobu delší, než-li 10 kalendářních dnů a to bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován, a
 - d. nájemce nenapraví hrubé porušení klidu a pořádku v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
- a. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal,
 - b. nebo prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smlouvenému účelu nájmu po dobu delší, než patnáct dnů, nebo
 - c. bude vůči pronajímateli zahájeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace, nebo
 - d. pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu pět dnů v kalendářním roce;
 - e. pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti dnů od obdržení písemného oznámení nájemce.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě tří měsíců z důvodu porušení povinnosti pronajímatele stanovené v čl. IV., odst. 4 této smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a řádně předat pronajímateli.
7. Pro případ ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání ze strany pronajímatele smluvní strany ujednaly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli či novém nájemci prostoru sloužícího podnikání úhradu náhrady za převzetí zákaznické základny.
8. Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.

Článek V. Finanční záruka

1. Nájemce zaplatí do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č., částku 130.000 Kč (slovy: jednostotřicetisíc korun českých) (dále jako „Finanční záruka“).
2. Tato Finanční záruka slouží k zajištění řádného splnění všech závazků nájemce vůči pronajímateli, které pro nájemce vyplývají z této smlouvy o nájmu, včetně dodržení doby trvání nájmu či kompenzace případných škod vzniklých na předmětu nájmu. Nájemci pak vzniká nárok na vrácení této Finanční záruky v případě, že dodrží řádně a včas všechny závazky pro něj z této smlouvy vyplývající, když pronajímatel se naopak zavazuje v takovém případě řádného plnění této smlouvy nájemci vrátit bez zbytečného odkladu tuto celou Finanční záruku zpět. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyzooměn o důvodu a výši čerpání Finanční záruky.

Článek VI.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostorů sloužících podnikání.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním prostorů sloužících podnikání.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do prostorů sloužících podnikání za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorech sloužících podnikání příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu prostorů sloužících podnikání z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele, který je předmětem této smlouvy V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.
7. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen doložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory sloužící podnikání do podnájmu třetím osobám na dobu delší, než-li 10 kalendářních dnů.
9. Nájemce je oprávněn opatřit budovu, v níž se nacházejí prostory sloužící podnikání návěštími či jinými podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen dodržovat podmínky nájmu v souladu se zveřejněným záměrem města a v souladu se svou nabídkou ze dne 29.08.2016, která je jako Příloha č. 3, nedílnou součástí této smlouvy. Kopie záměru města tvoří Přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje, že upřednostní bezúplatné poskytnutí pronajatých prostor pro akce organizované pronajímatelem a to se zajištěným provozem předmětné restaurace (konzumace samozřejmě za úplatu), když pronajímatel se zavazuje oznámit konání takové akce nejméně 20 kalendářních dnů předem.

Článek VII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na prostorech sloužících podnikání. Běžnou údržbu a opravy prostorů sloužících podnikání nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše 10.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ. Stavební úpravy může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen schválené stavební úpravy provést na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních předpisů. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavebních úprav. Pronajímatel má po dobu provádění stavebních úprav právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhají stavební práce a ke všem podkladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce je povinen mu takovou kontrolu umožnit.
2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v prostorech sloužících podnikání provedené během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení prostorů sloužících podnikání. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na prostorech sloužících podnikání nešetřeným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebudou předměty nájmu řádně a včas protokolárně předány pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku této smlouvy z důvodů na straně nájemce, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů nájemcova prodlení s řádným předáním předmětů nájmu zpět pronajímateli.

4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebudou řádně a včas prostory sloužící podnikání předány zpět pronajímateli z důvodů na straně nájemce, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu části budovy č.p. 402 zapsané pro část obce Brandýs nad Labem, postavené na parcele stpč. 419 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3907 m² zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostorů sloužících podnikání, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostory sloužící podnikání na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastižen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy. Obě smluvní strany shodně prohlašují a zavazují se, že ke vzájemné korespondenci dle tohoto odstavce budou používat svých datových schránek.
2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit opět formou doporučeného dopisu s dodejkou. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky doručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 1. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.
3. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
5. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra České republiky k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této smlouvy.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
8. Tato Smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Přílohou této smlouvy je půdorysný plán jako Příloha č. 1, seznam vybavení jednotlivých místností movitými věcmi jako Příloha č. 2, písemná nabídka nájemce ze dne 29.08.2016 jako Příloha č. 3, záměr města na nájem prostoru sloužícího podnikání jako Příloha č. 4 a výpis z živnostenského rejstříku nájemce jako Příloha č. 5.
9. Po uzavření této smlouvy nájemce obdržel dvě vyhotovení této smlouvy a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
10. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy, ať už způsobená rozporem s právními předpisy, následnou změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoli jiných důvodů, nezakládá neplatnost celé smlouvy, ale pouze neplatnost takto postiženého ustanovení smlouvy. Pro případ neplatnosti některého z ustanovení smlouvy se smluvní strany zavazují postižené ustanovení nahradit ustanovením, které nejlépe odpovídá obsahu a účelu neplatného ustanovení.
11. Text této smlouvy byl schválen na jednání Rady města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav konaného dne 10.11.2016 - zápis č. 104, bod XI/11.

V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Vlastimil P i c e k
starosta města

.....
Marek Ř e b í č e k