

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

1) **Město Domažlice**, se sídlem nám. Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ: 00253316, jednající starostou Ing. Miroslavem Machem  
*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)*

a

2) **JK invest s. r. o.**, se sídlem Tovární 75, Domažlice, IČ 29113687, jednající \*\*\*\*\*  
*na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)*

tuto

## **nájemní smlouvu**

dle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění  
**(dále jen Smlouva)**

### **I.**

#### **Definice pojmů užívaných touto Smlouvou**

Pro účely této Smlouvy se rozumí:

- a) **chodníkem** těleso místní komunikace nacházející se na pozemkové parcele č. 4779/13 , k.ú. Domažlice
- b) **Provozovnou** provozovna hotel Sokolský dům, jejímž provozovatelem je nájemce
- c) **Budovou** objekt - měšťanský dům č. p. 121 nacházející se na stavební parcele č. st. 66 na náměstí Míru v Domažlicích, část obce Město,
- d) **Předzahrádkou** dočasná stavba zařízení pro poskytování služeb umístěná před Budovou,
- e) **Pravomocným rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu, kterým bylo umístění Předzahrádky povoleno.

### **II.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemkové parcely č. 4779/13 zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice, a to včetně chodníku nacházejícím se na uvedené nemovitosti. Nemovitost se nachází na území městské památkové rezervace.
2. Nájemce je provozovatelem Provozovny nacházející se v Budově. Nájemce užívá nebytové prostory v Budově za účelem provozování Provozovny na základě platné nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem Budovy. Záměrem nájemce je umístit před Budovou Předzahrádku. Tato Předzahrádka bude ve vlastnictví nájemce. Technický popis a náčrt Předzahrádky je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

### **III.**

#### **Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy, tj. část pozemkové parcely č. 4779/13 včetně chodníku, a to část o výměře 30,30 m<sup>2</sup>, za účelem umístění Předzahrádky. Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy je kopie snímku pozemkové mapy, kde je předmět nájmu zakreslen.
2. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba určitá, a to do 30. 11. 2013.

#### IV.

##### **Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Nájemné se sjednává ve výši 730,- Kč za 1 m<sup>2</sup> výměry předmětu nájmu a kalendářní rok. Nájemné tedy činí 22.119,- Kč za kalendářní rok. Nájemné na rok 2013 činí poměrnou část ročního nájemného – podle počtu dnů trvání doby nájmu. Poměrná část nájemného na rok 2013 je splatná do 30. dubna 2013 na účet pronajímatele.
2. Nájemné je splatné vždy do 30. dubna kalendářního roku, za který je hrazeno, na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s, Pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, variabilní symbol VS 9088001071.
3. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení.
4. Nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele č. 199231585/0300, vedený u ČSOB, a.s., pobočka Domažlice, VS 9084001071 částku ve výši 10.000,- Kč jakožto kauci. Tuto kauci je pronajímatel povinen vrátit nájemci v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy v případě, že ke dni ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel evidovat žádné pohledávky za nájemcem vzniklé z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě, že pronajímatel bude ke dni ukončení nájemního vztahu evidovat za nájemcem jakékoli pohledávky uvedené v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy, je oprávněn použít odpovídající část kauce k jejich úhradě. Část kauce, vzniklou odečtením výše pohledávky od plné výše kauce, je pak pronajímatel povinen vrátit nájemci do 5 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele a jemu náleží, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné finanční jistoty, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas.

#### V.

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě, je povinen předcházet vzniku škod na předmětu nájmu, užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů.
3. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek.
4. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a bezpečnostní. Veškeré sankce udělené příslušnými orgány veřejné správy za porušení předpisů uvedených v předchozí větě nese nájemce.
6. Stavební a terénní úpravy předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět.
7. Provedení Předzahrádky musí v plném rozsahu odpovídat příloze č. 1 této smlouvy a dále musí splňovat tyto podmínky:
  - a) Předzahrádka bude umístěna pouze před Budovou.
  - b) Půdorysné rozměry Předzahrádky budou voleny tak, že nepřekročí šířku Budovy a umožní volný průchod chodcům v podloubí měšťanských domů. Mezi sousedícími předzahrádkami bude zachován průchod v šíři jednoho oblouku podloubí. Mezi Předzahrádkou a obrubníkem chodníku (vymežujícím hranici mezi pozemní komunikací - parkovištěm a chodníkem) bude zachován volný prostor o šíři minimálně 50 cm, a to v celé výši oplocení (hranice) Předzahrádky.
  - c) Oplocení Předzahrádky bude řešeno z materiálů, které jsou tradiční pro historické prostředí, t.j. ze dřeva z prken či latěk, nebo z kovu, dále je přípustná kombinace kovu a dřeva. Přípustná není plná výplň oplocení. Vhodná barva pro dřevěné oplocení je v přírodním až středním tónu dřeva, pro kovové šedá, černá, kov je možné ponechat i bez nátěru. Výška oplocení maximálně 120 cm. Předzahrádka musí být oplocena minimálně ze tří stran.
  - d) V odůvodněných případech při nutném vyrovnání terénu bude součástí Předzahrádky podesta, a to pouze v případě jejího schválení příslušným orgánem státní památkové péče. Podesta bude provedena v maximální výšce 25 cm.
  - e) Zařízení Předzahrádky – stolky, židle, budou převážně z přírodních materiálů (dřevo, kov), které se barevně přizpůsobí oplocení předzahrádky a architektonickému pojetí Budovy.
  - f) Zastínění Předzahrádky bude řešeno pouze textilií ve světlých barvách (bílá, béžová, šedá), nebo v souladu s barevnou úpravou fasády budovy. Reklama na zastínění může zabírat maximálně 30%

plochy a bude řešena v nereflexních či nepřilíš výrazných barvách. Přípustná řešení jsou slunečníky a markýzy, ovšem pouze v případě jejich schválení příslušným orgánem státní památkové péče. Boční a čelní stěny předzahrádky budou ponechány volné. Je možný pouze 50 cm převis textilie markýzy nebo slunečníku. Mezera mezi zastíněním včetně převisu a chodníkem nebo podestou musí být minimálně 180 cm.

- g) Na oplocení nebudou umístěny reklamní nápisy. Doporučuje se doplnit předzahrádku květinovou výzdobou, nesmí ovšem přesahovat vnější povolené rozměry.
  - h) Podle nařízení evropského parlamentu a rady ES č. 852/2004 o hygieně potravin, jsou provozovatelé předzahrádek povinni zajistit WC. Nájemce touto smlouvou prohlašuje, že tuto povinnost splňuje ke dni uzavření smlouvy a bude splňovat po celou dobu trvání nájmu.
  - i) Nájemce je oprávněn se od podmínek stanovených v tomto odstavci písm. a) až h) odchýlit pouze v případech, umožní-li takové odchýlení příslušný orgán státní památkové péče ve svém stanovisku nebo silničně správní orgán ve svém rozhodnutí.
8. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu a na předzahrádce provozovat hudební produkce, a to ani živou ani reprodukovanou hudbu, a to ani z pevné provozovny směrem k předzahrádce.
  9. Nájemce je povinen respektovat příslušná ustanovení vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Při užívání místní komunikace - chodníku za účelem umístění předzahrádky musí být umožněn samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osobám s omezenou schopností pohybu, proto z důvodu zachování přirozené vodící linie (jež je tvořena stěnou domu) není přípustné umísťovat v podloubí mezi předzahrádkou a domem žádná jiná zařízení, zejména pak reklamní zařízení, stolky, slunečníky, květinovou výzdobu a další.
  10. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli záměr podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu alespoň 5 pracovních dnů předem a následně pronajímatele písemně vyzvat k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
  11. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy.
  12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli popřípadě provozovatelům inženýrských sítí popsaných v článku IX. odstavec 4 této smlouvy provést opravy, úpravy a nutnou údržbu těchto inženýrských sítí, které jsou umístěny v předmětu nájmu. Za tím účelem je povinen na nezbytně nutnou dobu odstranit Předzahrádku z předmětu nájmu. V případě, že nájemce v rozporu s výše uvedeným Předzahrádku neodstraní, sjednávají smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn odstranit Předzahrádku na nezbytně nutnou dobu na náklady nájemce.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, zjistí-li, že nájemce užívá i přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo bude-li pronajímatel potřebovat předmět nájmu pro plnění svých úkolů, nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda, jakož i v případě, že se prohlášení nájemce obsažená v této smlouvě ukážou jako nepravdivá.

## **VII.**

### **Podnájem, výpůjčka, ostatní ujednání**

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě. Porušení tohoto zákazu zakládá pronajímateli právo od smlouvy odstoupit.

## VIII.

### Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Účinnost této smlouvy a nájemní vztah z ní plynoucí je možno ukončit způsoby uvedenými v ust. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu je oprávněn vypovědět bez udání důvodu kterýkoli z účastníků, a to písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhému účastníkovi.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Podle § 48 odst. (2) občanského zákoníku se sjednává, že při takovém odstoupení se tato smlouva ruší s účinností ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
4. Smluvní strany sjednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou končí automaticky ke dni, ke kterému nájemce pozbude právo užívat Provozovnu (např. dojde k ukončení nájemní smlouvy mezi ním a vlastníkem Budovy).
5. Pro případ, že by doručení výpovědi pronajímatele nájemci nebo oznámení o odstoupení pronajímatele prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebylo možné, smluvní strany se dohodly, že výpověď nebo oznámení o odstoupení lze doručit vyvěšením na úřední desce MěÚ Domažlice.
6. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí dle ujednání smluvních stran k 30.6.2013 v případě, že nájemce do 30.6.2013 nepředloží pronajímateli Pravomocné rozhodnutí. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že dokud nebude disponovat Pravomocným rozhodnutím, není oprávněn Předzahrádku užívat.

## IX.

### Ostatní ujednání

1. Pronajímatel touto smlouvou zmocňuje nájemce k zastupování pronajímatele jako vlastníka předmětu nájmu při jednání s příslušnými orgány ve správních řízeních vedených za účelem vydání povolení k umístění a užívání předzahrádky, zejména pak ve správních řízeních vedených příslušným orgánem státní památkové péče a stavebním úřadem.
2. Pronajímatel se zavazuje vydat nájemci v souladu s touto smlouvou a v intencích této smlouvy souhlas s vydáním územního souhlasu, který bude souhlasem vlastníka předmětu nájmu, a souhlasem vlastníka sousedních nemovitostí nezbytným pro podání žádosti o vydání územního souhlasu v rámci správního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem. Touto souhlas bude vydán poté, co budou pronajímateli předloženy veškeré doklady potřebné pro vydání územního souhlasu, zejména pak závazné stanovisko orgánu státní památkové péče a vyjádření správců inženýrských sítí.
3. Pronajímatel se zavazuje vydat nájemci v souladu s touto smlouvou a v intencích této smlouvy souhlas se zvláštním užíváním místní komunikace za účelem umístění Předzahrádky, který bude souhlasem vlastníka místní komunikace nezbytným pro podání žádosti o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání místní komunikace v rámci správního řízení vedeného příslušným silničně správním úřadem.
4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že se v předmětu nájmu nachází inženýrské sítě, zejména pak kabelové vedení NN, veřejné osvětlení a telekomunikační kabely. Nájemce je povinen zajistit si na svůj náklad a svoji odpovědnost potřebná vyjádření správců inženýrských sítí.
5. Pro případ porušení povinností nájemce plynoucích z této nájemní smlouvy kromě povinnosti řádně a včas hradit nájemné, jejíž nedodržení je sankcionováno samostatnou smluvní pokutou, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené prodlením nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy se řídí jejími ustanoveními, jakož i ust. § 663 a násl. obč. zák. v platném znění.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností souvisejících s touto smlouvou budou uskutečňovat přednostně prostřednictvím datových schránek, pokud nájemce bude mít datovou schránku zřízenou.
3. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

4. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem svého uzavření.
6. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prostě veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – Technický popis a nákres Předzahrádky

č. 2 – Kopie snímku pozemkové mapy se zakreslením předmětu nájmu.

V Domažlicích dne 25.03.2013

---

pronajímatel  
Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

---

nájemce  
\*\*\*\*\*  
JK invest s. r. o.

**Doložka**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků**

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění. Záměr města pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Domažlice v období od 22.2.2013 do 22.3.2013. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 3760 na její 64. schůzi dne 19. 3. 2013.

---

Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta