

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## Smluvní strany:

### Pronajímatel :

Statutární město Ústí nad Labem,

Městský obvod Ústí nad Labem-Neštětice

se sídlem Úřadu městského obvodu Ústí nad Labem-Neštětice, se sídlem U Radnice 229, 403 01 Ústí nad Labem-Neštětice,

zastoupené Yvetou Tomkovou, starostkou

IČ: 00081531

kontakt: tel: 475 275 111

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

Urban pub s.r.o,

se sídlem Podbabská 1112/13, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235501

jednající Petr Kostiha, jednatel

místo podnikání Peškova 543, 403 31 Ústí nad Labem

IČ: 036 40 540

bankovní spojení:

kontakt: tel:

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:

## I.

### Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto smluvního vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel, který je vlastníkem pozemku parc. č. 697/135 (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou č. p. 543 v ulici Peškova v Ústí nad Labem, pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci.
3. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

## II.

### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory (v rozsahu uvedeném v odst. 3) v I. nadzemním podlaží v budově pronajímatele č. p. 543 v ulici Peškova v Ústí nad Labem vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro obec Ústí nad Labem a katastrální území Mojžíř.
2. List vlastnictví je **přílohou č. 1** této smlouvy.

3. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, jsou v plánu, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy, vyznačeny barevným šrafováním. Jde o nebytové prostory o celkové rozloze 263,03 m<sup>2</sup> v I. nadzemním podlaží domu čp. 543 v ulici Peškova v Ústí nad Labem. Uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
4. Předmětem nájmu jsou i zařizovací předměty, umístěné v pronajatých prostorách a sepsané na seznamu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy.

### III.

#### Účel nájmu

1. Nájemce má právo předmět nájmu užívat výlučně ke své podnikatelské činnosti (hostinská činnost) uvedené v Živnostenském listě č.j. ŽO/8814/2014/Di/4 vedeném Magistrátem města Ústí nad Labem, živnostenským odborem. Kopie živnostenského listu nájemce tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně-technickým určením, kolaudačním rozhodnutím a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví.

### IV.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ke dni podpisu této smlouvy, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu stojí a leží. O převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu vodoměru a počtu předaných klíčů bude sepsán přejímací protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit u vchodu do objektu č. p. 543 v Peškově ulici v Ústí nad Labem a na vstupní dveře do nebytových prostor označení provozovny (štíť, návěstí apod.). Rozsah, provedení, umístění i konstrukční řešení tohoto označení musí být předem písemně schváleno pronajímatelem.
4. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba je po předchozím upozornění oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení a v podobných výjimečných případech je pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba, oprávněna vstoupit do předmětu nájmu i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom pronajímatel nájemce neprodleně vyrozumí.
5. Pronajímatel se zavazuje nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, po dobu trvání nájmu pojistit.

### V.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je po dobu trvání nájemního vztahu oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře. Změny předmětu nájmu má nájemce právo provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a měsíční zálohy za služby (čl. VII. této smlouvy) dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje umožnit na požádání pronajímatele jeho vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem udržovat předmět nájmu včetně zařizovacích předmětů, uvedených v příloze č. 3, ve stavu způsobilém vymezenému užívání, a to i za předpokladu jejich výměny, jestliže dojde k jejich zničení, poškození nebo krádeži. Přitom bude nájemce dbát pokynů pronajímatele.

5. Nájemce je oprávněn přenechat třetí osobě předmět nájmu, jakož i jeho část, do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a provádět potřebný úklid předmětu nájmu nebo takový úklid zajistit v potřebném rozsahu prostřednictvím třetí osoby za úplatu. Nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli nebo třetím osobám porušení těchto povinností.
7. Nájemce se zavazuje zajistit úklid nepořádku (nedopalky a odpadky....), vzniklý působením hostů restaurace a to jak na celé ploše terasy, tak i v pásmu širokém dva metry podél vnější zdi objektu čp. 543 v Peškově ulici.
8. Dále se nájemce zavazuje, že zajistí řádnou a včasnou likvidaci veškerého odpadu, který vzniká při užívání předmětu nájmu a v souvislosti s ním nebo při činnosti nájemce v pronajatých prostorách, na své náklady a v souladu s předpisy, které upravují nakládání s odpady. V případě zvýšených nebo zvláštních potřeb nájemce na likvidaci odpadu pomocí odpadních nádob nebo zvláštních odpadních nádob pro nebezpečný odpad se nájemce zavazuje zajistit takové odpadní nádoby vlastními náklady a zajistit na vlastní náklady také jejich řádný a včasný odvoz dle obecně závazných předpisů o nakládání s odpadem. Nájemce je povinen na požádání hodnověrně prokázat pronajímateli způsob likvidace odpadů.
9. Nájemce nebo jeho zaměstnanci jsou při opuštění předmětu nájmu v objektu povinni zkontrolovat, zda nejsou v pronajatých prostorách další nájemci nebo třetí osoby a uzamknout vchod do objektu..
10. Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad řádnou ochranu předmětu nájmu zejména pak provádět kontrolu stavu z hlediska protipožární prevence, předpisů o ochraně veřejného zdraví a bezpečnosti při práci, předpisů upravujících ochranu životního prostředí, jakož i ostatních předpisů obdobného charakteru a tyto předpisy dodržovat a plnit namísto pronajímatele i veškerá ustanovení takových předpisů, která ukládají povinnosti vlastníkovému objektu a umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provádět kontroly, zda je řádná ochrana zajišťována.
11. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět rovněž pravidelné revize, které vyplývají z provozu pronajatého prostoru, namísto pronajímatele (zejména pak elektro, plynu, tlakových lahví, hasících přístrojů, hydrantových systémů.). Kopie revizních zpráv je nájemce povinen vždy předat pronajímateli.
12. Na základě písemného souhlasu ke změně vytápění vydaného odborem pro správu obecního majetku dne 8. 11. 1999 bývalému nájemci, se v nebytovém prostoru nachází plynový kotel 12-24kw turbo používaný k vytápění objektu a to včetně plynovodu dle rozpisu, který tvoří **přílohu č. 5**. Pronajímatel není vlastníkem tohoto plynového kotle.
13. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady dodržovat dle platných právních předpisů pravidelné kontroly a revize plynového kotle včetně rozvodů plynu a odvětrání spalin a předložit vždy pronajímateli z těchto kontrol kopie zápisů a revizních zpráv.
14. Nájemce se zavazuje předložit do 30 dnů od podpisu této smlouvy platné revizní zprávy plynového kotle.
15. Nájemce se rovněž zavazuje provádět čištění a v zimním období také řádnou údržbu schůdnosti k objektu přílehlajícího vstupního schodiště a terasy. Nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli nebo třetím osobám porušením těchto povinností.
16. Nájemce odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu způsobené jím, jeho pracovníky nebo třetími osobami které se v objektu zdržovaly se souhlasem nebo na pozvání či v rámci podnikatelské činnosti nájemce a je povinen tyto škody uhradit buď uvedením do původního stavu nebo úhradou v penězích. Vznik škody je nájemce vždy neprodleně oznámit pronajímateli a dohodnout s ním způsob a termín náhrady škody.

## VI. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to včetně jejich popisu tak, jak je popsána v žádosti nájemce.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do plynového, elektrického, vodovodního popř. jiného vedení.
3. Nájemce je oprávněn umístit na objektu informační tabuli (viz čl. IV. odst. 3 Smlouvy), k umístění reklamních zařízení je nájemce povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

## VII.

### Nájemné, náklady na služby, smluvní pokuty, úroky z prodlení, splatnost a promlčecí doba

1. Smluvní strany si sjednaly nájemné ve výši **302.484,00 Kč** (slovy: Třistadvatisícečtyřistaosmdesátčtyři korun českých) ročně (bez DPH) a to na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ústí nad Labem-Neštětice č. 47/3R/18 ze dne 11. 12. 2018.
2. Nájemné bylo sjednáno takto: celková rozloha 263,03m<sup>2</sup> – za cenu 1.150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
3. Nájemné se zavazuje nájemce splácet v měsíčních splátkách po **25.207,-Kč**, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedeném u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE], VS: [REDAKCE] a to vždy k 15. dni v příslušném měsíci.
4. Platby záloh na vodné, stočné a odvod srážkové vody jsou splatné vždy čtvrtletně na základě vystavených faktur. Vyúčtování záloh za příslušné období je povinen pronajímatel doručit nájemci vždy nejpozději do 30 dnů ode dne doručení faktury dodavatele služeb. Pronajímatel se zavazuje vrátit případný přeplatek do 30 dnů ode dne, kdy mu přeplatek bude vrácen příslušným dodavatelem na účet. Nájemce se zavazuje případný nedoplatek uhradit do 30 dnů od převzetí vyúčtování.
5. Platbu za ostatní služby - úhrada za svoz a likvidaci veškerého odpadu, telefon, dodávka plynu, elektřiny apod., které pronajímatel nájemci neposkytuje spolu s nájmem, se zavazuje platit nájemce sám příslušnému dodavateli na základě vlastního smluvního vztahu s ním a na základě dodavatelova vyúčtování.
6. Pro případ prodlení s plněním peněžního závazku se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení, nejméně však 50,--Kč v každém jednotlivém případě prodlení.
7. Smluvní strany si sjednaly promlčecí lhůtu v trvání 5 let.
8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
9. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že výši nájemného je oprávněn zvýšit jednostranně pronajímatel podle oficiálních statistických údajů, vyhlášených Českým statistickým úřadem o míře inflace v oblasti nájmu nebytových prostor za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se tak zvyšuje od prvního ledna roku následujícího a to tak, že od 1. ledna kalendářního roku se zvyšuje nájemné o míru inflace vyhlášenou pro rok předcházející. Výši nájemného takto upravenou je povinen pronajímatel sdělit nájemci vždy nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje doplatit rozdíl v nájemném do 10 dnů ode dne, kdy mu bylo oznámeno zvýšení nájemného.

## VIII.

### Trvání smlouvy

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to od **1. 2. 2019**.
2. Nájem je možné ukončit dohodu smluvních stran v písemné formě.
3. Nájem **zaniká**
  - a) zánikem předmětu nájmu;
  - b) zánikem nájemce jako právnické osoby,
  - c) prohlášením konkursu na majetek nájemce
4. Nájem může kterákoli ze smluvních stran **bez udání důvodu písemně vypovědět s 3 měsíční** výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
5. V případě změny vlastníka předmětu nájmu, si smluvní strany sjednaly v souladu s ust. § 2222 občanského zákoníku právo vypovědět nájem s 3 měsíční výpovědní lhůtou.
6. **Bez výpovědní doby** může smluvní strana písemně vypovědět nájemní smlouvu pouze v zákonem stanovených případech, a to:

#### Pronajímatel

- Nezaplátil-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
- Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení
- Porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli

#### Nájemce

- Zanikne-li část předmětu nájmu
- Předmět nájmu se stane nepoužitelný k ujednanému účelu
- Porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci

7. Nájemce se zavazuje předat do 3 dnů po skončení nájmu protokolárně předmět nájmu pronajímateli, popřípadě jeho právnímu nástupci. Za nesplnění tohoto závazku se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy Pět tisíc korun českých) za každý, i započatý týden prodlení..
8. Pokud nájemce nedodrží povinnost, uvedenou v předchozím odstavci, zavazuje se nahradit veškeré škody tím vzniklé a prohlašuje, že uhradí veškeré zničené a odcizené zařizovací předměty, které budou při předání bez jeho přítomnosti zjištěny.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Pronájem předmětu nájmu byl v souladu s § 39, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce od 22. 10. 2018 do 7. 11. 2018 a uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady města Ústí nad Labem – Neštětice č. 47/3R/18 ze dne 11. 12. 2018.
2. Pro případ, že by jakákoliv část této smlouvy byla neplatná, se smluvní strany dohodly tak, že zbylá část smlouvy zůstává v platnosti a že neplatnou část smlouvy nahradí svými projevy vůle tak, aby byla platná.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 exemplářích, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 paré smlouvy. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být realizovány pouze formou číselovaných písemných dodatků.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy, a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící jejímu uzavření.
5. Smluvní strany se dále zavazují, že veškeré neshody budou řešit nejprve společným jednáním, pokud by byla podána soudní žaloba bez pokusu o toto jednání, má se za to, že ji druhá strana nezavinila.
6. Smluvní strany si dohodly, že veškeré písemnosti, adresované na známou adresu druhé strany, jsou doručeny jejich uložením na poště, i když se o tom adresát nedozvěděl.

Adresa pro doručování pronajímatele je: ÚMO Ústí nad Labem-Neštěmice, U Radnice 229, 40331 Ústí nad Labem

Adresa pro doručování nájemce je: Petr Kostiha, [REDACTED] [REDACTED] Ústí nad Labem

7. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat změny své právní subjektivity a adresy sídla tak, aby nevznikly problémy s doručováním písemností, nebo placením nájemného.
8. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy

Přílohy:

- příloha č. 1- výpis z katastru nemovitostí
- příloha č. 2- plán pronajatých nebytových prostor
- příloha č. 3- seznam zařizovacích předmětů
- příloha č. 4- kopie živnostenského listu nájemce
- příloha č. 5 – rozpis dodávky - plynovod

V Ústí nad Labem dne .....

za pronajímatele:

za nájemce:

.....  
za Statutární město Ústí nad Labem  
Městský obvod Ústí nad Labem – Neštěmice  
Yveta Tomková, starostka

.....  
Urban pub s.r.o.  
Petr Kostiha, jednatel