

## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

---

### **CENTRUM KULTURY MĚSTA PÍSEK**

se sídlem: nábřeží 1. máje 1605, 397 01 Písek

IČO: 71294619, DIČ: CZ71294619

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod spis. zn. Pr707

bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená [REDACTED]

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **BENLA, s.r.o.**

se sídlem: Pražská 155, 397 01 Písek

IČO: 26100266, DIČ: CZ26100266

bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxx

zastoupená panem xxxxxxxxxxxxxxxx

č. telefonu, e-mail: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

*uzavírají níže uvedeného dne podle § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen “smlouva”):*

### **Čl. 1**

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 písm. e) a f) zákona č. 250/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě Zřizovací listiny CKMP ze dne 3.12.2015 má právo hospodaření s nemovitým a movitým majetkem města Písek, mj. i s budovou - nebytovým objektem: Kulturní dům, nábřeží 1. máje 1605, Písek, 397 01.

### **Čl. 2**

Na základě usnesení Rady města Písku č. 666/15 ze dne 12. 11. 2015 v souladu se zněním ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci níže specifikovaný nemovitý majetek k provozování hostinské činnosti.

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá (přenechává do užívání) nájemci nebytové prostory v budově Kulturní dům, nábřeží 1. máje 1605, Písek, 397 01. Prostory jsou o celkové výměře podlahové plochy 162 m<sup>2</sup> - detailní přehled viz tabulky níže:

2. NP	Název	m <sup>2</sup>
110	Kancelář	4,7
111	Příruční sklad	5,3
112	WC	1
113	Chodba	4,3
115	Mytí nádobí	4,5
116	Kuchyň	27
117	Restaurace	66,7
1.NP		
15	Sklad	12,9
16	Sklad	11,7
17	Sklad	6,4
18	Prádelna	9,3
19	Chodba	5,5
20	Chodba	2,8

Schematický zákres užívaných nebytových prostor do půdorysného plánu jednotlivých podlaží budovy čp. 1605 nábřeží 1. máje, Písek tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### **Čl. 3**

Nájemce si touto smlouvou pronajímá k provozování hostinské činnosti nebytové prostory specifikované v čl. 2. Se stavem pronajímaného majetku se podrobně seznámil a pronajímá si jej na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.

Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání (a požívání) na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely. Prostory budou nájemcem využity pro provozování restaurace a barů.

### **Čl. 4**

Nájemné za pronajaté nebytové prostory, specifikované ve čl. 2 této smlouvy, se sjednává ve výši 30.000 Kč (slovy: třicettisíckorunčeských) za jeden kalendářní měsíc trvání nájmu, tj. 360.000 Kč ročně, tato částka je osvobozena o DPH dle § 51 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemné je splatné měsíčně pozadu vždy do 14. dne v měsíci následujícím po měsíci, za který náleží, na základě faktur vystavených pronajímatelem.

Vedle nájemného je nájemce povinen platit ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné i platby za služby spojené s užíváním prostor, které pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostor sloužících k podnikání, a to paušální částkou 20.000 Kč bez DPH, (slovy: dvacet tisíc korun českých) za jeden kalendářní měsíc trvání nájmu. Tato částka bude zvýšena o DPH ve výši aktuální platné sazby DPH v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Paušální částka za služby dle předchozího odstavce zahrnuje paušální smluvně sjednanou platbu za veškerou spotřebu studené vody, teplé vody, ohřev teplé vody, elektrickou energii a vytápění při užívání předmětu pronájmu nájemcem.

Paušální částka dle předchozích odstavců nezahrnuje paušální náhradu za spotřebu plynu spotřebovaného při užívání předmětu pronájmu nájemcem. Vyúčtování u spotřeby plynu bude provedeno na základě vyúčtování dodavatele plynu dle skutečné spotřeby nejméně jedenkrát ročně a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za spotřebu plynu dle tohoto vyúčtování.

Odečty skutečné spotřeby plynu nájemcem v měrných jednotkách u dodávek plynu bude pronajímatel provádět prostřednictvím osob k tomu pověřených jím či dodavatelem nejméně jedenkrát ročně.

Zajištění úklidu přílehlých WC bude zajištěno ze strany CKMP za paušální poplatek 1000 Kč měsíčně, tato částka bude zvýšena o DPH ve výši aktuální platné sazby DPH v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Při uzavření nájemní smlouvy se nájemce zavazuje splnit požadavek pronajímatele uvedený v zadávacích podmínkách návrhu na pronájem na složení peněžních prostředků k uhrazení případných škod a nedoplatků souvisejících s nájmem nebytového prostoru, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (dále jen „kauce“). Nájemce složí kauci bezhotovostním převodem na účet pronajímatele do pěti dnů po podpisu této smlouvy. Složení kauce je podmínkou pro předání nebytových prostor nájemci.

Po skončení nájmu se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci kauci, popř. její část po odečtení případných nedoplatků, škod a dalších pohledávek, a to nejdéle do jednoho měsíce po skončení nájmu.

Náklady spojené s likvidací odpadu z provozu nájemce si objednává a hradí nájemce na svůj náklad.

Nájemce se zavazuje na svůj náklad a ve stanovených termínech zajistit provádění revizí elektrických, plynových a jiných takových vlastních zařízení nájemce umístěných v pronajatých prostorech a rovněž na svůj náklad zabezpečovat odstranění závad těchto zařízení zjištěných při revizích nebo zaviněných vlastní činností.

Připojení na EET pokladny si nájemce zajistí a hradí na svůj náklad.

Pro případ prodlení s úhradou faktur se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z celkové dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději 20 dnů předem.

#### **Čl. 5**

Trvání nájemní smlouvy se sjednává od 2. 1. 2019 na dobu určitou, a to do 31. 12. 2021 s výpovědní lhůtou 3 měsíce z obou stran. Výpověď lze dát pouze z důvodu uvedených v § 2308 či v § 2309 občanského zákoníku.

#### **Čl. 6**

Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k provozu a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy do výše 5 000 Kč na vlastní náklady.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám, vstup do pronajatých prostor za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci nejméně v jednodenním předstihu.

Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění proti rizikům škod na pronajatém a jím vneseném majetku.

Jakékoli umístění reklamy na vnějším plášti budovy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení grafického návrhu pronajímatelem.

Nájemce není oprávněn podnájemat předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce se zavazuje předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený, uklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Smluvní strany se dohodly, že na jejich smluvní vztah se nepoužije ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tzn. že, skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá za žádných okolností právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

#### **Čl. 7**

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že nájemce je výhradním dodavatelem cateringu a s ním spojených služeb na akcích probíhajících v Kulturním domě, nábřeží 1. máje 1605, Písek, 397 01. Nájemce se zavazuje, že na tyto akce zajistí služby a catering v požadované kvalitě a rozsahu dle požadavků pronajímatele a dalších organizátorů. Nedodržení tohoto závazku bez omluvitelných důvodů je hrubým porušením povinností nájemce vůči pronajímateli. Zajištění služeb a cateringu může být postoupeno třetí straně pouze po vzájemném souhlasu nájemce a pronajímatele, a to v případě že nájemce není schopen zajistit služby ani rozsah cateringu dle požadavků pronajímatele nebo organizátora konkrétní akce.

Nájemce umožní pronajímateli, aby v případech žádosti klientů nebo pokud to vyžaduje povaha akce, mohl catering zajišťovat jiný dodavatel v rozsahu maximálně 10 akcí ročně.

Pronajímatel souhlasí za tímto účelem s využitím dalších prostor v budově nájemcem, a to 2 bary v předsálí, 1 bar u hudebního sálu, 1 bar v přísálí, 1 bar v uhelně, 1 bar v klubovně VIP, venkovní terasa a WC. Toto využití prostor nájemcem pro zajištění prodeje občerstvení na akcích nahlášených pronajímatelem je bezplatné, resp. je zahrnuto ve výši nájemného sjednaného dle čl. 4 smlouvy i ve výši paušální platby za služby. Pronajímatel je povinen předat výše uvedené další prostory v řádném stavu, nájemce odpovídá za škody způsobených v nich a na nich během akce.

### **Čl. 8**

Účastníci výslovně prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich shodné a svobodné vůle, není uzavřena pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich, že si smlouvu před podpisem podrobně prostudovali, nemají žádných výhrad k jejímu obsahu a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Právní vztahy, výslovně obsahem této smlouvy neupravené, se řídí obecnými ustanoveními příslušných právních předpisů, zejména ustanoveními občanského zákoníku o nájmu.

Změny obsahu této nájemní smlouvy, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu mohou být učiněny pouze chronologicky číslovanými písemnými dodatky.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou originálních výtiscích, z nichž každá ze stran obdrží po jednom výtisku.

Písek 04.10.2018

Za stranu pronajímatele

Za stranu nájemce

.....  
Mgr. Josef Kašpar

.....  
Ladislav Bendula