

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

**Statutární město Plzeň**

náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 306 32

IČO: 075370

**Městský obvod Plzeň 3, sady Pětatřicátníků 7, 9, 305 83 Plzeň**

zastoupený Jiřím Strobachem, starostou Městského obvodu Plzeň 3

(dále jen pronajímatel)

a

**KAPETO I.S. s.r.o.**

se sídlem:

IČ: 267 26 629

společnost je zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 89862

jednající prostřednictvím Mileny Jovičic, jednatelky společnosti

(dále jen nájemce)

tuto

## **smlouvu o nájmu nebytových prostor v Plzni, Pražská č.or. 2, č.p. 93**

**uzavřenou ve smyslu ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu  
nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů**

### **1. Upřesnění používaných pojmů**

Nevyplývá -li z této smlouvy něco jiného, mají následující slova tento význam:

**"Smlouva"** znamená smlouvu o nájmu na této listině

**"Nájemné"** znamená nájemné za užívání předmětu nájmu nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 6. smlouvy

**"Předmět nájmu"** znamená nebytové prostory popsané v článku 2. smlouvy

**"Služby"** znamená veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu

**"Správce"** Obytná zóna Sylván, a.s., Palackého nám. 6, 301 00 Plzeň

**"Oprava"** znamená odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození předmětu nájmu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu

**"Technické zhodnocení"** znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 40.000 Kč (viz ust. § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů)

**"Údržba"** znamená zpomalování fyzického opotřebení předmětu nájmu a předcházení následkům tohoto fyzického opotřebení a odstraňování drobných závad. Pro účely této smlouvy je pod pojmem údržba chápána jakákoli oprava či změna věci, která není opravou či technickým zhodnocením předmětu nájmu

## **2. Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor o celkové výměře **339,34 m<sup>2</sup>** situovaných směrem do ulice a umístěných v I. NP a I. PP domu **Pražská č.or. 2, č.p. 93**, v Plzni, vystavěném na pozemku č. parc. 62/1, v katastrálním území Plzeň, obec Plzeň, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město, tak jak specifikováno na půdorysném schématu I. PP a I. NP předmětné nemovitosti, které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Pronajímatel výše uvedené nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy, **přenechává do nájmu** nájemci.

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření Smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou, a že výše uvedené nebytové prostory **do nájmu** od pronajímatele **přijímá** s tím, že stavební úpravy, které nájemce hodlá provést v rozsahu do 2.500.000,- Kč (bez DPH), zajistí vlastním nákladem.

Pronajímatel a nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota stavebních i jiných úprav v dotčených pronajímaných prostorech bude v souladu s § 28 odst. 3. a § 33 odst. 4. z.č. 586/1992 Sb. v platném znění odepisována nájemcem.

## **3. Předání Předmětu nájmu**

Předmět nájmu bude nájemci předán správcem nemovitosti do pěti pracovních dnů ode dne účinnosti smlouvy. Součástí postupu předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude i předání klíčů od předmětu nájmu.

O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven protokol, který bude podepsán správcem a nájemcem. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, plynoměrů, vodoměrů, apod. a počet předaných klíčů. Tento protokol bude po podpisu této smlouvy v jednom vyhotovení založen u správce, jeden stejnopis obdrží nájemce.

Smluvní strany této smlouvy dále mezi sebou ujednaly, že **výpočtový list** o výpočtu nájemného, který vystaví **správec** nejpozději do 30ti dnů od podpisu této smlouvy, bude v jednom vyhotovení založen u správce, jeden stejnopis protokolu obdrží nájemce.

Správou domu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, je pověřena Obytná zóna Sylván, a.s., Palackého nám. 6, Plzeň.

## **4. Účel nájmu**

Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci do nájmu za účelem **stylové kavárny se stálou nabídkou pekařských a cukrářských výrobků vlastní výroby a sortimentu rychlého občerstvení převážně italského a mediterane stylu**.

Předmětem činnosti v předmětu nájmu jsou činnosti uvedené ve Výpisu z obchodního rejstříku, které jsou přílohou č. 1.

Nájemce tímto prohlašuje, že má živnostenské oprávnění pro provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu přenecháván do nájmu.

## **5. Doba nájmu**

Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou**. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu prvních 5 let trvání nájemního vztahu lze vypovědět nájem ze strany pronajímatele toliko z důvodů specifikovaných v § 9 odst. 2 písm. a) – j) z.č. 116/1990 Sb. a ze strany nájemce toliko z důvodů specifikovaných v § 9 odst. 3 písm. a) – c) z. č. 116/1990 Sb. Po uplynutí doby 5 let trvání nájemního vztahu bude možno předmětný nájem vypovědět písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu.

## **6. Nájemné**

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného částku **Kč 2.500,-** (slovy: dvatisícepětsetkorunčeských) za **m<sup>2</sup>/rok** za hlavní obchodní prostory (v části do ulice – 111,24 m<sup>2</sup>) a **200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy: dvěsetkorunčeských) za obslužné prostory a zázemí (výměra 228,10 m<sup>2</sup>). Celkové roční nájemné tak činí **Kč 323.720,-** (slovy: třístadvacetřítisícosedmsetdvacetkorunčeských), což je **26.977,- Kč měsíčně**.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností vždy k 1.1. daného kalendářního roku a to o výši míry nárůstu inflace, vyhlášené pro každý příslušný uplynulý kalendářní rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit, o jakou výši se nájemné na daný kalendářní rok zvyšuje, přičemž toto oznámení je pronajímatel povinen učinit nejpozději do 30.4. daného kalendářního roku, jinak výše nájemného zůstává pro daný rok beze změny. Bude-li platné zvýšení nájemného řádně a včas nájemci oznámeno, je nájemce povinen uhradit rozdíl mezi již v daném kalendářním roce uhrazeným nájemným a nájemným, které bylo zvýšeno o míru inflace, v souladu s podmínkami, uvedenými v tomto článku smlouvy a to nejpozději do 15.6. daného kalendářního roku. Vzhledem k tomu, že od 1.1.2009 se Statutární město Plzeň (pronajímatel) stalo plátcem DPH, může být sjednaná výše nájemného zvýšena o daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě.

V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, jako je zejména úhrada vodného a stočného, elektřiny, plynu, tepla apod. Veškeré platby a náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je povinen hradit nájemce, když způsob určení výše záloh spolu s nájemným a stanovená výše je obsažena ve výpočtovém listu.

Výše nájemného po dobu úprav nebytových prostor a pozemku se stanoví na **Kč 100,-** (slovy: jednostokoručeských) za **m<sup>2</sup>/rok** z celé plochy. Ode dne uvedení nebytových prostor do provozu, nejpozději však 3 měsíce od podpisu této nájemní smlouvy, bude nájemné nájemcem hrazeno v plné výši.

Nájemce je povinen k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem včetně příslušenství, které mohou v budoucnosti vzniknout složit nájemce na účet pronajímatele číslo účtu \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_, VS \_\_\_\_\_, **kauci** ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. částku ve výši **80.931,- Kč** (slovy: osmdesátisícdevětsetřicetjednakorunčeských), jež bude sloužit k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem včetně příslušenství, které mohou v budoucnosti vzniknout. S tímto oprávněním pronajímatel nájemce bez výhrad souhlasí. Složení kaucí v souladu s tímto článkem je nájemce povinen pronajímateli prokázat.

Pronajímatel je oprávněn užít peněžní prostředky uložené jako kauci k úhradě svých splatných pohledávek za nájemcem. V případě užití peněžních prostředků uložených jako kauce k úhradě splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem, je nájemce povinen doplnit kauci do výše, která je sjednaná v předchozím odstavci.

Úhrada kauce nájemcem ve prospěch účtu pronajímatele ve lhůtě do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami je rozvazovací podmínkou účinnosti této smlouvy ve smyslu § 36 odst. 2 Obč.Z.

Pokud není dále uvedeno jinak, je nájemce povinen hradit nájemné spolu se zálohami na služby v pravidelných **měsíčních** splátkách, a to ve výši – *dle výpočtového listu* vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Nájemné a zálohy na služby budou nájemcem pronajímateli hrazeny bankovním převodem na účet pronajímatele:

č. účtu:

vedený u

variabilní symbol:

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení + paušální náklady spojené s vymáháním a zasláním upomínek, každý případ 100,- Kč.

#### **7. Možnost slevy z nájmu**

V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy písemně požádá pronajímatele o poskytnutí slevy z nájemného v důsledku provádění oprav a technického zhodnocení Předmětu nájmu ve formě stavebních prací, může pronajímatel poskytnout nájemci slevu z nájemného, a to maximálně ve výši 50 % (slovy: padesátprocent) z nájemného hrazeného nájemcem v době, kdy vznikla skutečnost související s možností poskytnutí slevy na nájemném, a maximálně na dobu šesti kalendářních měsíců.

O slevu nájmu může nájemce požádat pouze v tom případě, že opravy a technické zhodnocení předmětu nájmu ve formě stavebních prací písemně odsouhlasil pronajímatel. Pro účely udělení souhlasu k opravám, resp. technickým úpravám předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn nahlédnout do veškeré projektové či jiné dokumentace vztahující se k těmto úpravám.

Dokud není pronajímatelem písemně sleva z nájemného nájemci oznámena, je nájemce povinen hradit nájemné v nezměněné výši.

#### **8. Prohlášení nájemce**

Nájemce prohlašuje, že:

- a/ není v likvidaci a není proti němu vedeno konkursní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli ani insolvenční řízení a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku;
- b/ není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c/ uzavřením této Smlouvy:
  - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
  - nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;

- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;
- d/ nemá vůči městu Plzeň žádné dluhy či nedoplatky.

## **9. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **9.1. Práva pronajímatele**

Pronajímatel je zejména oprávněn:

- 9.1.1. v pracovních dnech a běžných provozních hodinách kontrolovat Předmět nájmu, a to i prostřednictvím Správce či jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby;
- 9.1.2. kontrolovat Předmět nájmu i mimo pracovní dny a běžné provozní hodiny, a to prostřednictvím Správce nebo jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby, na základě písemného oznámení o termínu kontroly, pokud toto oznámení bude nájemci zasláno alespoň 3 dny před plánovanou kontrolou;
- 9.1.3. v případě tak naléhavé situace, jako je např. havárie, požár apod., vstoupit kdykoliv do Předmětu nájmu, a to i bez vědomí nájemce.

### **9.2. Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je zejména povinen:

- 9.2.1. prostřednictvím Správce předat Předmět nájmu nájemci nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne účinnosti Smlouvy, a to včetně nejméně jednoho vyhotovení klíčů od Předmětu nájmu a sepsat o tomto předání protokol;
- 9.2.2. řádně a včas informovat nájemce o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;
- 9.2.3. zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce v souladu se Smlouvou;
- 9.2.4. v případě změny své adresy pro doručování uvedené v čl. 13.1. Smlouvy bez zbytečného odkladu po takovéto změně nájemce písemně prokazatelným způsobem o této skutečnosti informovat.

### **9.3. Práva nájemce**

Nájemce je zejména oprávněn:

- 9.3.1. požadovat po pronajímateli nerušený výkon nájemních práv nájemce v souladu s touto Smlouvou;
- 9.3.2. užívat Předmět nájmu v rozsahu stanoveném ve Smlouvě;
- 9.3.3. užívat Předmět nájmu pouze k účelu stanovenému ve Smlouvě.

### **9.4. Povinnosti nájemce**

Nájemce je zejména povinen:

- 9.4.1. užívat Předmět nájmu řádně v souladu se Smlouvou;
- 9.4.2. zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu, v němž je Předmět nájmu umístěn;
- 9.4.3. při užívání Předmětu nájmu dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technologických, ekologických a dalších obdobných norem;
- 9.4.4. zajistit, aby v Předmětu nájmu nebyly umístěny hrací přístroje;
- 9.4.5. na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- 9.4.6. na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu, úklid vnitřních a vnějších prostor Předmětu nájmu. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit údržbu, úklid

- vnitřních a vnějších prostor Předmětu nájmu sám a je oprávněn po nájemci požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s tímto vznikly;
- 9.4.7. umožnit pronajímateli, Správci či jiné pronajímatelem písemně pověřené osobě v pracovních dnech a běžných provozních hodinách kontrolu Předmětu nájmu a je povinen poskytnout jim k tomu veškerou potřebnou součinnost. V případě tak naléhavé situace, jako je např. havárie, požár apod., je nájemce povinen strpět vstup pronajímatele do Předmětu nájmu kdykoliv, a to i bez jeho vědomí;
  - 9.4.8. neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav či technického zhodnocení. Opravy či technické zhodnocení budou provedeny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude ohledně úhrady nákladů na opravy či technické zhodnocení postupováno dle ustanovení článku 12.2. Smlouvy;
  - 9.4.9. neprodleně informovat Správce, případně pronajímatele, o havarijních závadách na Předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod. V případě, že takto neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit na vlastní náklady, přičemž se použije ustanovení článku 12.2. Smlouvy;
  - 9.4.10. nezatížit jakýmkoli způsobem Předmět nájmu;
  - 9.4.11. nepostoupit práva vyplývající z této Smlouvy třetí osobě;
  - 9.4.12. neprovádět žádné opravy či technické zhodnocení bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele s takovouto opravou či zhodnocením;
  - 9.4.13. nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - 9.4.14. nepřevést podnik nebo jeho část, jehož součástí jsou práva a povinnosti z této Smlouvy, na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele;
  - 9.4.15. neposkytnout Předmět pronájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevložit jej do majetku třetí osoby a neučinit žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem třetí osobě;
  - 9.4.16. Předmět nájmu nejpozději do 10ti kalendářních dní od podpisu Smlouvy na své náklady pojistit. Nájemce je povinen řádně a včas platit pojistné a pojištění udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy. Veškeré případné pojistné plnění z titulu takového pojištění je nájemce povinen použít v plné výši k obnově Předmětu nájmu, k jeho opravě či úpravě;
  - 9.4.17. neumísťovat jakékoliv reklamní zařízení na vnější stěnu budovy. Případné umístění reklamního zařízení bude řešeno samostatnou nájemní smlouvou. Za reklamní zařízení se nepovažuje firemní štít provozovny do výměry 2 m<sup>2</sup>;
  - 9.4.18. řádně a včas informovat pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy;
  - 9.4.19. v případě změny své adresy pro doručování uvedené v čl. 13.1. Smlouvy bez zbytečného odkladu po takovéto změně pronajímatele písemně prokazatelným způsobem o této skutečnosti informovat;
  - 9.4.20. zajistit si likvidaci odpadu sám na vlastní náklady a respektovat přitom platnou právní úpravu řešící tuto problematiku včetně příslušných městských vyhlášek a nařízení příslušných městských orgánů.
  - 9.4.21. nejpozději do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistit či provést výlučně na své náklady kolaudaci - změnu způsobu užívání předmětu nájmu (pokud je kolaudace třeba), a to k účelu stanovenému v této smlouvě. Potřebné stavební úpravy budou provedeny vlastním nákladem nájemce a po ukončení nájemního vztahu se stanou součástí věci hlavní. Případné stavební úpravy je nájemce povinen provést v souladu

se všemi právními předpisy a v souladu s vydanými povoleními, když současně je nájemce povinen provádět tyto úpravy tak, aby v co nejmenším rozsahu rušil ostatní užívací práva v objektu. S tímto ujednáním nájemce výslovně souhlasí. Nájemce je dále povinen nejpozději do šesti měsíců od podpisu této smlouvy předložit pronajímateli veškeré příslušné doklady, které prokazují splnění jeho povinností dle tohoto článku.

- 9.4.22. Do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a uhradit škody, které na pronajatém majetku vznikly, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, popř. po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) budou najaté nebytové prostory uvedeny do stavu, který bude dohodnut mezi nájemcem, pronajímatelem a novým nájemcem. Pronajímatel bude při sjednávání nového nájmu upřednostňovat ponechání účelně pevně zabudovaných zařízení a vybavení dalšímu nájemci za úplatu. Pokud se starý a nový nájemce nedohodnou na výši ceny, je starý nájemce povinen uvést nebytové prostory do původního stavu.
- 9.4.23. Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii (zákon č. 17/92 Sb.), bezpečnosti (vyhl. ČÚBP č. 48/92 Sb.), požární ochraně (zákon č. 133/85 Sb.), hygienických předpisů (vyhl. MZ č. 46 sv. 39/78 Sb.) ve znění pozdějších právních předpisů po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
- 9.4.24. Nájemce se zavazuje, že pokud vznikne z jeho strany potřeba měření elektrické energie, vody nebo tepla, uhradí si náklady s tím spojené sám, dle požadavku médií a správce objektu.
- 9.4.25. Nájemce je povinen (na svůj náklad) uzavřít dohodu o vyklizení předání předmětu nájmu se svolením k vykonatelnosti. Nájemce tímto zápisem souhlasí s exekucí, pokud by předmět nájmu nevyklidil a nepředal ve stanoveném termínu, tj. neuskutečnil předání nebytových prostor v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty.

## **10. Zajištění plnění povinností**

### **10.1. Smluvní pokuta**

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku 9.4. Smlouvy ze strany nájemce, má pronajímatel právo uplatnit ve smyslu ustanovení § 544 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájemného.

Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností.

Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.

Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

## **11. Možnosti ukončení Smlouvy**

### **11.1. Dohodou**

Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této písemné dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.

### **11.2. Výpovědí**

11.2.1. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí, která musí být druhé smluvní straně doručena. Výpovědní lhůta činí **tři kalendářní měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu prvních 5 let trvání nájmu může být nájem ukončen výpovědí z důvodů specifikovaných v § 9 odst. 2 a odst. 3 z.č. 116/1990 Sb.

11.2.2. Smluvní strany se dále dohodly, že po uplynutí 5 let trvání nájmu může kterákoliv smluvní strana tuto smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu ve smluvně stanovené výpovědní lhůtě.

### **11.3. Odstoupením od Smlouvy**

Každá ze smluvních stran je oprávněna v souladu s tímto článkem tuto Smlouvu ukončit odstoupením od Smlouvy.

Odstoupení musí být provedeno v písemné formě s výslovným uvedením data, důvodu odstoupení a je účinné dnem doručení druhé straně. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že nájemce poruší ustanovení článku 9.4.1.; 9.4.4.; 9.4.6.; 9.4.9.; 9.4.10.; 9.4.11.; 9.4.12.; 9.4.13.; 9.4.14.; 9.4.15.; 9.4.19.; 9.4.20. a 9.4.21; 9.4.25 Smlouvy.

Pronajímatel odstoupí od Smlouvy, jestliže byl na majetek nájemce prohlášen konkurs, resp. proti majetku nájemci zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb. insolvenční zákon v platném znění nebo v případě, že nájemce vstoupil do likvidace nebo v případě, že s ním bylo zahájeno jiné řízení obdobného charakteru.

Pronajímatel má právo odstoupit od Smlouvy, pokud Předmět nájmu nebude ze strany nájemce užíván po dobu nejméně dvou po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

Nájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že pronajímatel mu i přes písemnou výzvu, která byla pronajímateli prokazatelně doručena, neumožňuje řádný výkon jeho nájemních práv.

### **11.4. Zničením Předmětu nájmu**

Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí zničením Předmětu nájmu.

## **12. Ukončení nájemního vztahu**

### **12.1. Předání Předmětu nájmu**



Při ukončení nájemního vztahu bude vyhotoven Správcem v den předání Předmětu nájmu předávací protokol o předání Předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu Předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky a hodnotu oprav či technického zhodnocení.

Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli Předmět nájmu v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený, volný, bez jiných uživatelů a bez jakýchkoliv dluhů a nedoplateků na Předmětu nájmu vážnoucích. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli i veškeré klíče, které má k Předmětu nájmu, a to bez jakékoliv náhrady.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení tohoto článku nájemcem má pronajímatel právo uplatnit ve smyslu ustanovení § 544 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- (slovy: jedentísíckorunčeských) za každý den prodlení.

Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností.

Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.

Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

## **12.2. Finanční vyrovnání**

Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto Smlouvou z důvodů stanovených v čl. 11. Smlouvy nemá nájemce nárok na vrácení nákladů na Opravy, Údržbu ani nákladů na Technické zhodnocení, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

## **13. Společná ustanovení**

### **13.1. Doručování**

Adresou pro doručování pronajímateli: **Statutární město Plzeň, Městský obvod Plzeň 3 sady Pětatřicátníků 7, 9, Plzeň, PSČ: 305 83**

Adresou pro doručování nájemci: **KAPETO I.S. s.r.o.**

V případě změny adresy nájemce tuto změnu neprodleně nahlásí pronajímateli i Správci.

Za den řádného doručení je považován den předání listovní zásilky příjemci nebo den, kdy příjemce odmítl písemnost převzít anebo ji nepřevzal, neboť se v místě doručení již nezdržuje, ale druhé smluvní straně dosud změnu adresy pro doručování neoznámil.

### 13.2. Osobní údaje

Nájemce tímto pronajímateli uděluje plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatelem nebo jím pověřená osoba uchovávala, evidovala a používala osobní údaje nájemce (tzn. osobní údaje statutárního orgánu, či jiných pověřených osob), a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely. Nájemce souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případnými majetkovými dispozicemi s nemovitostmi, ve kterých je Předmět nájmu umístěn, a to novým vlastníkům těchto nemovitostí.

### 13.3. Sankce

Smluvní strany si dále výslovně dohodly následující sankci za porušení podmínek Smlouvy nájemcem:

Pokud nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení Smlouvy a výzva k nápravě závadného stavu jemu adresovaná zůstane bezvýsledná, má pronajímatel či jiná jím pověřená osoba právo zveřejnit na úředních deskách, v hromadných sdělovacích prostředcích či jiným obdobným způsobem osobní údaje nájemce (zejména jeho jméno, bydliště/místo podnikání, rodné číslo/IC a popř. další upřesňující údaje), a to i s uvedením povinností, které nájemce svým jednáním porušil a s uvedením důsledků tímto porušením způsobených.

Nájemce se výslovně zavazuje v takovýchto případech strpět zveřejnění svých výše uvedených osobních údajů a dalších, v tomto článku uvedených skutečností.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pro účely případného použití sankce zveřejnění, uvedené v tomto článku, je za podstatné porušení podmínek vyplývajících ze Smlouvy považováno zejména toto jednání nájemce:

- včasné a řádné neplacení nájemného opakovaně po dobu delší než 3 měsíce;
- přenechání Předmětu nájmu třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- nedodržení účelu nájmu stanoveného v čl. 4. Smlouvy.

### 13.4. Vyvěšení záměru

Záměr Statutárního města Plzeň, Městského obvodu Plzeň 3, pronajmout výše uvedený Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce od 15.6.2009 do 30.6.2009.

### 13.5. Platnost a účinnost Smlouvy

Nájemní smlouva nabude platnosti dnem podpisu posledního ze smluvních stran.

Je-li den podpisu od 1. do 15. dne běžného měsíce je dnem účinnosti 15.den tohoto měsíce;

Je-li den podpisu po 15.dni běžného měsíce, je dnem účinnosti 1.den následujícího měsíce.

### 14. Závěrečná ustanovení

Vůle města Plzně k uzavření této Smlouvy je dána **usnesením** Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 358 ze dne 18.8.2009..

Tato Smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.

V otázkách touto Smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu Smlouvy.

Smlouva je vyhotovena ve pěti vyhotoveních, z nichž každé je oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsána a má povahu originálu. Dvě vyhotovení této Smlouvy obdrží Městský obvod Plzeň 3 a po jednom vyhotovení této Smlouvy obdrží Správce, BYT MMP a nájemce.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č. 2 – Výpis z Živnostenského rejstříku

Příloha č. 3 – Půdorysná schémata I. PP a I. NP budovy

Smluvní strany prohlašují, že si celou Smlouvu (včetně všech příloh) přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručním podpisem.

V Plzni dne 21.8.2009

V Praze dne 21.8.2009

.....  
za pronajímatele:

Jiří Strobach  
starosta MO Plzeň 3

.....  
za nájemce:

Milena Jovičič  
jednateNKAPETO I.S. s.r.o.

**V ý p i s**

**z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 89862**

---

*Datum zápisu:* 24.září 2002

*Obchodní firma:* KAPETO I.S. s.r.o.

*Sídlo:*

*Identifikační číslo:* 267 26 629

*Právní forma:* Společnost s ručením omezeným

*Předmět podnikání:*

- zprostředkování obchodu
- zprostředkování služeb
- hostinská činnost

*Statutární orgán:*

*Jednatel:* Milena Jovičić, r.č.

*den vzniku funkce:* 26.března 2003

*Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.*

*Společníci:*

*Goran Jovičić, r.č.*

*Vklad: 100 000,- Kč  
Splaceno: 100 %  
Obchodní podíl: 50 %*

*Goran Trupl, r.č.*

*Vklad: 100 000,- Kč  
Splaceno: 100 %  
Obchodní podíl: 50 %*

*Základní kapitál: 200 000,- Kč*

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

**Městský soud v Praze**

# Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 24.06.2009 13:37:02

Obchodní firma: **KAPETO LS. s.r.o.**

Sídlo:

Identifikační číslo: **26726629**

*Statutární orgán nebo jeho členové:*

Jméno a příjmení: **Milena Jovičič**

## *Živnostenské oprávnění č.1*

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **11.06.2003**

Zahájení provozování živnosti: **12.06.2003**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **Siniša Laketić**

## *Živnostenské oprávnění č.2*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb**

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **24.09.2002**

Zahájení provozování živnosti: **datem vzniku transformované živnosti**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **Goran Jovičič**

## *Provozovny k předmětu podnikání číslo*

### *1.Hostinská činnost*

Adresa: **Pražská 89/10, 301 00, Plzeň - Vnitřní Město**

Zahájení provozování dne: **02.06.2004**

## **Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: **Milena Jovičič**

Občanství:

Bydliště:

Jméno a příjmení: **Siniša Laketić**

Občanství:

Bydliště:

Jméno a příjmení: **Goran Jovičič**

Občanství:

Bydliště:

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 13**