

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

*kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění:*

### Statutární město Plzeň

se sídlem Plzeň, náměstí Republiky 1, PSČ 306 32  
IČ: 000 75 370

### Městský obvod Plzeň 3

se sídlem Plzeň, sady Pětatřicátníků 7, 9, PSČ 305 83,

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“),

a

obchodní společnost **JANÁK BROS. spol. s r. o.**

se sídlem v Plzni, Ledecká 19

IČ: 648 33 593

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 7525

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

### I.

#### Preambule

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v této smlouvě níže specifikovaných, a to vše za podmínek v této smlouvě mezi smluvními stranami níže ujednaných.

### II.

#### Předmět nájmu – specifikace nemovitostí

1. Pronajímatel prohlašuje a nájemci výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí, dokládá, že je výlučným vlastníkem domu č.p. 229 v Plzni, v němž se nachází předmětné nebytové prostory, a to o celkové výměře 332,38 m<sup>2</sup>, které jsou situovány v I. NP domu č.p. 229 v **Plzni, Americká č.or. 38** – roh s Resslerovou ul. (dále jen „nebytové prostory“)
2. Nebytové prostory specifikované v odstavci 1 tohoto článku smlouvy jsou tvořeny obchodem (139,58 m<sup>2</sup>), skladem (83,06 m<sup>2</sup>), zázemím (80,48 m<sup>2</sup>), výlohou (24,00 m<sup>2</sup>) a WC (5,26 m<sup>2</sup>).
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu v odstavci 1 tohoto článku smlouvy do nájmu a užívání nájemci a nájemce jej do nájmu a užívání přijímá.

### III.

#### Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují a konstatují, že se seznámili se stavem pronajímaných nebytových prostor, že tento jejich stav je jim dostatečně znám a že předmět nájmu dle této smlouvy je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.

2. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, je ve správě společnosti Obytná zóna Sylván, a.s., IČ: 635 09 831, se sídlem Plzeň, Palackého nám. 6, PSC 301 00.

#### IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu dle této smlouvy nájemci do užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku, kdy výpis z něj je přílohou č. 2 této smlouvy a její nedílnou součástí, zejména však za účelem provozování **café restaurantu**, a to vše v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nájem není vázán na jakékoli faktické či právní možnosti užívání předmětu nájmu v souvislosti s vykonáváním nájemcovi profese. Nájemce sám musí na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí prověřit, zda předmět nájmu bude schopný sloužit k výkonu nájemcovy profese a zda mu budou uděleny odpovídající povolení. Pronajímatel není odpovědný za škody způsobené vloupáním, požárem nebo imisemi ovlivňujícími zboží a předměty vnesené do budovy jakéhokoli druhu, ať byly příčiny nebo rozsah předmětných událostí jakékoli.

#### V. Doba nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Předání předmětu nájmu nájemci bude provedeno nejpozději po vstupu této smlouvy v účinnost. Při předání předmětu nájmu se zavazují obě smluvní strany sepsat písemný protokol o jeho předání a převzetí a uvést v něm stav předmětu nájmu. Nepodstatné vady předmětu nájmu, které neovlivňují užívání předmětu nájmu k zamýšlenému účelu, nebrání jeho předání. Není-li z jakéhokoli důvodu vyhotoven písemný předávací protokol, je předmět nájmu považován za nájemcem převzatý od okamžiku, kdy byla nájemci umožněna faktická držba předmětu nájmu.

#### VI. Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za předmět nájmu dle této smlouvy ve výši **1.444,- Kč (slovy: tisíc čtyři sta čtyřicet čtyři koruny české) ročně za jeden m<sup>2</sup> pronajaté plochy**. Nájemné tak činí za pronajatou plochu nebytových prostor **40.000,- Kč měsíčně**.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce pronajímateli hradit vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, přičemž první splátka nájemného bude uhrazena ve lhůtě do patnácti dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet **VS 3730200632**.
3. Pro případ, že ve stanovené lhůtě nedojde k úhradě první splátky nájmu ve prospěch účtu pronajímatele, pozbude tato smlouva účinností ve smyslu ustanovení § 36 občanského zákoníku.
4. Nájemné sjednané smluvními stranami v tomto článku smlouvy nezahrnuje platby za služby, které jsou obvykle s nájmem nebytových prostor poskytovány.
5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je počínaje rokem následujícím po vstupu této smlouvy v účinnost oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu inflace, vyhlášené pro každý příslušný uplynulý rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě, je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit o jakou výši se nájemné na daný kalendářní rok zvyšuje. 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 ohlášeno nájemci, je nájemce povinen uhradit rozdíl mezi již v daném kalendářním roce uhrazeným nájemným a nájemným,

keré bylo zvýšeno o míru inflace, v souladu s podmínkami uvedenými v tomto článku smlouvy, a to nejpozději do 15.5. daného kalendářního roku.

## VII.

### Služby s nájmem poskytované a zálohy na tyto služby

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívat níže uvedené služby, které jsou obvykle s předmětem nájmu poskytovány, to vše v rozsahu služeb poskytovaných dodavateli těchto služeb pronajímateli:
  - a. zásobování teplou a studenou vodou - vodné a stočné;
  - b. vytápění pronajatých nebytových prostor;
  - c. odběr elektrické energie;
  - d. odběr plynu.
2. Na základě samostatné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem bude smluvními stranami řešeno technické napojení vnějších telekomunikačních služeb (telefonní/ISDN linky apod.) dle požadavků nájemce vzhledem k stávajícím technickým možnostem poskytování telekomunikačních služeb, které se váží k užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje uhradit přímo dodavatelům služeb a energií úplaty za odběr elektrické energie, odběr plynu, spotřebu vody (vodné a stočné), a to dle poměrových měřidel instalovaných na vstupu přívodu výše uvedených medií do předmětu nájmu. Tyto výše uvedené náklady uhradí nájemce přímo dodavatelům popř. budou pronajímatelem nájemci přeučtovány v cenách, ve kterých mu byly dodavateli těchto služeb účtovány.
4. Odvoz odpadu si zajistí nájemce svým vlastním jménem a na své náklady. Budou-li vydány pronajímatelem pokyny k separaci odpadu je nájemce povinen se jimi řídit a přizpůsobit jim svoji činnost.

## VIII.

### Kauce

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli do patnácti dnů ode dne podepsání této smlouvy za účelem zajištění všech nároků pronajímatele z této nájemní smlouvy plynoucích částku ve výši nájemného za tři měsíce, tj. částku ve výši **120.000,- Kč**, a to na bankovní účet **VS 3730200632**. Tato jistina bude sloužit pronajímateli jako záruka na úhradu nájemného a dalších nákladů placených nájemcem pronajímateli dle této smlouvy.
2. Pronajímatel má právo se při prodlení nájemce s platbami uvedenými v této smlouvě uspokojit z této jistiny. Není však oprávněn ji použít k jinému účelu, než k účelu v tomto odstavci smlouvy uvedenému. Úrok z této jistiny jde ve prospěch nájemce a stane se součástí vyúčtování této jistiny po skončení nájmu. Vyúčtování bude provedeno pronajímatelem do třiceti dnů ode dne ukončení nájmu. Bude-li nutno postupovat dle odstavce 3 tohoto článku smlouvy, bude termín vyúčtování stanoven na základě dohody obou smluvních stran s přihlédnutím k okolnostem majícím vliv na výši vzniklých nákladů pronajímatele. V případě nesplnění povinností uvedených v předcházejících dvou větách tohoto odstavce smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci všechny škody tím vzniklé, včetně úroků z této jistiny, které by jinak byly v souladu s touto smlouvou příslušenstvím jistiny. Po skončení nájmu sjednaného na základě této smlouvy je pronajímatel povinen nakládání s touto jistinou nájemci podle příslušných ustanovení této smlouvy vyúčtovat a vrátit její zůstatek spolu s touto smlouvou sjednaným příslušenstvím.
3. V případě, že pronajímatel bude nucen krýt závazky nájemce z výše uvedené jistiny, je nájemce povinen na žádost pronajímatele neprodleně doplnit z těchto důvodů vyčerpanou částku, to znamená doplnit ji na touto smlouvou stanovenou hodnotu nejpozději do třiceti dnů od písemného oznámení této skutečnosti pronajímatelem nájemci. V tomto případě neplatí část ustanovení odstavce 2 tohoto článku smlouvy týkající se úroků z kauce a veškerý úrok z kauce do té doby vzniklý je připsán pronajímateli. Úrok vzniklý po datu, kdy nájemce doplnil výši kauce na výši odstavce 2 tohoto článku smlouvy jde opět ve prospěch nájemce v souladu s jeho dotčenou částí.

4. Pro případ, že nájemce neuhradí kauci v termínu odstavce 2 tohoto článku smlouvy, tato smlouva pozbude účinnosti ve smyslu ustanovení § 36 občanského zákoníku.

## IX.

### Změny a úpravy prováděné na předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje provést investici do nebytových prostor ve výši **6 000 000 Kč** (slovy: šest milionů korun českých) a pronajímatel s nimi vyslovuje souhlas. Investice budou doloženy kopií účetních dokladů. Investice budou provedeny nejpozději do dvou let od vstupu této smlouvy v účinnost a budou se týkat totální rekonstrukce předmětu nájmu související s absolutní změnou užívání.
2. Je-li nájemní smlouva ukončena z důvodů na straně pronajímatele a bez zavinění nájemce ve lhůtě 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy, pak v případě investice provedené podle odstavce 1 tohoto článku smlouvy náleží nájemci plnění, které se rovná 40 % částky, která bude stanovena jako násobek skutečné výše nákladů dosud investovaných, maximálně však investice ve výši dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy, a poměrné části vypočtené jako poměr zbývajících doby z lhůty 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy vyjádřené v celých měsících ku lhůtě 5 let vyjádřené v celých měsících.
3. Stavební úpravy nad rámec této smlouvy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub nájemce, nejedná-li se o případ podle odstavce 2 tohoto článku smlouvy.
4. Pokud nájemce provede stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, může to být důvod k ukončení nájmu dle čl. XIV této smlouvy.
5. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy, předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku smlouvy, budou za předpokladu, že k nim dal pronajímatel svůj předchozí souhlas, zajištěna nájemcem na jeho vlastní náklady a kopie pravomocného stavebního povolení a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány, předá nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Změny vnějšího vzhledu předmětu nájmu, zejména fasád, zelených a zpevněných ploch, je nájemce oprávněn provádět na své náklady výhradně až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je povinen si nájemce vyžádat rovněž k použití předmětu nájmu pro umístění reklamy, která nesmí ohrozit celkový vzhled objektu. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci dodržení jednotného vzhledu všech reklam a označení, které chce nájemce na budově uvnitř i vně umístit. Jednotný vzhled stanovuje pronajímatel.
7. Umístění reklamy a označení předmětu nájmu obchodním názvem nájemce pořizuje nájemce výhradně na své náklady a hradí rovněž všechny náklady a poplatky s tím spojené. Tato označení je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést místa jejich upevnění na předmětu nájmu do původního stavu, to vše jen pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Veškeré stavební i jiné úpravy týkající se předmětu nájmu provádí nájemce výhradně na svůj účet se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími. Po ukončení nájmu uvede nájemce dotčené prostory do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jiným způsobem.
9. Pronajímatel a nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota stavebních i jiných úprav v dotčených pronajímaných prostorech bude v souladu s ustanoveními § 28 odst. 3 a § 33 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, odepisována nájemcem a pronajímatel tímto potvrzuje, že během doby nájmu dle této smlouvy nezvýší hodnotu vlastního hmotného majetku pronajímatele o částku nákladů souvisejících s úpravami provedenými nájemcem.

## X.

## **Podnájem předmětu nájmu**

Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### **XI.**

#### **Užívání, údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v čl. IV této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že bude o pronajaté prostory řádně pečovat a provede na vlastní náklady opravy, které budou v pronajatých prostorách potřebné, pokud se nebude jednat o opravy vážných poškození způsobených ve stavebně technické podstatě samotné budovy, kde se nachází předmět nájmu. Nájemce je kromě jiného povinen udržovat v provozuschopném stavu technická zařízení dotčených prostor, které se v předmětu nájmu nacházejí, a nechat je v případě poruchy neprodleně odborně opravit na vlastní náklady. Kompletní obnova těchto zařízení je věcí pronajímatele, pokud nezbytnost takového opatření nezavinilo poškození nebo neodborné užívání ze strany nájemce.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady revize veškerých zařízení, které se nacházejí v předmětu nájmu v předepsaných periodách. Zejména se jedná o revize elektrických a plynových zařízení, zabezpečovacího zařízení, kouřovodu a protipožárního zařízení.
4. Nájemce je odpovědný vůči pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a společných zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho příslušníci, zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak smlouvě odporující péče o předmět nájmu, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.
5. Pokud nájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené nájemci pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn nechat tyto vady odstranit na náklady nájemce.
6. Pokud by došlo k vážnému poškození, ovlivňujícímu nosnou konstrukci, je nájemce povinen oznámit toto poškození pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody, způsobené opožděným oznámením takového poškození pronajímateli.
7. Pokud byl nucen pronajímatel postupovat dle odstavce 5 nebo 6 tohoto článku smlouvy, je oprávněn použít na uhrazení nákladů s tím spojených kauci dle čl. VIII této smlouvy. Přesahují-li náklady jistinu (včetně příslušenství jistiny) uvedenou v předmětném článku, vystaví pronajímatel fakturu na celou částku vzniklých nákladů s tím, že rozdíl v ceně mezi fakturovanými náklady a jistinou včetně příslušenství uhradí nájemce do patnácti dnů od doručení faktury. Tímto se nájemce nezbujuje povinnosti dle čl. VIII odst. 3 této smlouvy.

### **XII.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
  - a. umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
  - b. udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu;
  - c. bezodkladně provádět nutné opravy předmětu nájmu, které nejsou běžnou údržbou a drobnou opravou a za které není odpovědný nájemce, nebo osoby s ním předmět nájmu užívající, anebo do předmětu nájmu vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce.
2. Pronajímatel má právo:
  - a. vstupu do předmětu nájmu za přítomnosti nájemce za účelem kontroly účelu jeho užívání, když je povinen písemně upozornit nájemce alespoň tři dny předem o zamýšlené kontrole, v odůvodněných případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení (havárie) může do dotčených prostor pronajímatel vstoupit i bez předchozího souhlasu nájemce, v každém případě je povinen toto neprodleně oznámit nájemci;

- b. vstupu do předmětu nájmu po předchozím oznámení nájemci za účelem provádění oprav v předmětu nájmu, když je povinen písemně informovat nájemce o rozsahu provádění zamýšlených úprav alespoň jeden měsíc předem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Pronajímatel, ani jeho zaměstnanci či zástupci, nebudou odpovědní za jakékoliv škody, ztrátu či poškození majetku nájemce či jiných osob v předmětu nájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných prostor.

### XIII.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
- a. při užívání předmětu nájmu dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy vydané pronajímatelem pro předmět nájmu, se kterými byl pronajímatelem předem seznámen;
  - b. řádně zajistit předmět nájmu a přístupové cesty tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po objektu;
  - c. vypracovat vlastní protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy, které souvisí s předmětem nájmu a jsou nutné pro činnost nájemce v dotčených prostorech v souladu s obecně právními předpisy a příslušnými dokumenty pronajímatele;
  - d. platit včas a v souladu s touto smlouvou sjednané nájemné, jakož i další platby a poplatky z ní vyplývající;
  - e. s péčí řádného hospodáře užívat předmět nájmu a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit pronajímateli vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, odpovídajícího běžnému opotřebení za dobu užívání;
  - f. ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
  - g. zajistit v předmětu nájmu řádný úklid a podílet se poměrně na základě dohody s pronajímatelem na úklidu společných prostor v domě, sloužících ke vstupu do předmětu nájmu;
  - h. provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, ostatní závady, které nejsou běžnou údržbou, je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli a umožnit provedení jejich oprav;
  - i. provádění stavebních a jiných trvalých úprav předmětu nájmu nejprve projednat s pronajímatelem s tím, že jejich následné provedení je oprávněn realizovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - j. provádět pravidelnou kontrolu předmětu nájmu z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu;
  - k. umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu za přítomnosti nájemce za účelem kontroly účelu jeho užívání a zjištění jeho stavu, a to vše na základě předchozího písemného upozornění pronajímatele o vstupu do předmětu nájmu, doručené mu alespoň tři dny předem;
  - l. umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu po jeho předchozím oznámení nájemci za účelem provádění oprav v předmětu nájmu;
  - m. výhradní povinností nájemce je obstarat si veškerá povolení potřebná pro užívání předmětu nájmu, která jsou vydávána správními úřady (především povolení vydaná živnostenským úřadem). Všechny výdaje a náklady související s úředními povoleními a oprávněními, stejně tak jako poplatky a daně týkající se užívání předmětu nájmu nese výlučně nájemce. Jakékoli podmínky předepsané v souvislosti s tímto musí být splněny nájemcem na jeho vlastní náklady;
  - n. oznámit pronajímateli existenci jakýchkoliv řízení ohledně platební neschopnosti vedených proti nájemci nebo existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného

právního postupu či řízení zahájeného proti nájemci, jejichž hodnota přesahuje 100 000 Kč, a to do patnácti dnů od jejich zahájení.

2. Nájemce má právo:
  - a. pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
  - b. umístit na budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí, desku s označením jeho podnikatelské činnosti, to vše v souladu s platnými právními předpisy, přičemž umístění a grafický vzhled podléhá písemnému souhlasu pronajímatele;
  - c. dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám po obdržení předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### XIV.

#### Ukončení nájmu nebytových prostor

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
  - a. písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
  - b. písemnou výpovědí některé ze smluvních stran za podmínek níže specifikovaných.
2. Pronajímatel může dát nájemci výpověď po dobu 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy jen pro některý z těchto důvodů:
  - a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
  - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
  - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě hrubě porušují podmínky nájmu nebo pořádek;
  - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
  - e. nájemce přenechá předmět nájmu, nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele;
  - f. nájemce nesplní svojí povinnost řádně a včas investovat do nebytových prostor dle čl. IX odst. 1 této smlouvy;
  - g. nájemce provede změny či úpravy na předmětu nájmu nad rámec této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo hrubě zanedbá běžnou údržbu;
  - h. pokud nájemce opakovaně poruší jiná ustanovení této smlouvy, především své povinnosti při užívání technického zařízení v předmětu nájmu;
  - i. na straně nájemce došlo k prodeji podniku ve smyslu ustanovení § 476 a násl. obchodního zákoníku, pokud k němu pronajímatel nedal písemný souhlas;
  - j. dojde-li prodejem obchodních podílů na straně společníků nájemce k takovým změnám vlastnických vztahů, které se váží k obchodním podílům společníků nájemce, které budou mít za následek faktickou nemožnost ovlivňovat činnost jednatelů či jiných statutárních orgánů nájemce vlastníky obchodních podílů dle stavu ke dni podpisu této smlouvy o nájmu.
3. Nájemce může dát pronajímateli výpověď po dobu 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy jen pro některý z těchto důvodů:
  - a. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro které si předmět nájmu najal;
  - b. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - c. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona či z této smlouvy.
4. Po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy mohou smluvní strany tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoli důvodu i bez udání důvodu.
5. Pro výpovědi nájmu dané v souladu s ustanoveními odstavců 2 až 4 tohoto článku smlouvy se sjednává výpovědní lhůta tři měsíce, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, a to vždy na adresu, která bude jako sídlo firmy uvedena v obchodním rejstříku či v jiné evidenci, a to doporučeným dopisem.

7. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od pronajímatele do nájmu převzal s přihlédnutím k jeho přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Veškeré dodatečné úpravy provedené nájemcem na předmětu nájmu budou odstraněny. Souhlas pronajímatele s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této smlouvy, ale samostatnou smlouvou.
8. V případě, že nájemce předá předmět nájmu ke dni skončení nájmu, ale jeho opotřebení bude zjevně větší, než je běžné opotřebení s přihlédnutím k době užívání, je pronajímatel oprávněn použít jistinu včetně jejího příslušenství dle čl. VIII této smlouvy k úhradě nákladů, a to včetně 15 % servisní přírážky, které mohou vzniknout při uvedení předmětných prostor do stavu, v jakém byly před předáním nájemci. Tímto nejsou dotčena práva pronajímatele na náhradu případně vzniklých škod, zejména případných vícenákladů, ušlého zisku apod..

## XV.

### Smluvní sankce

1. V případě prodlení některé ze smluvních stran s platbami dohodnutými a stanovenými touto smlouvou, je smluvní strana která je v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši stanovené prováděcím předpisem k § 517 občanského zákoníku, respektive ve výši stanovené prováděcím předpisem či právní normou účinnou ke dni, kdy bude o smluvním úroku oprávněnou stranou účtováno.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. XIII odst. 1 této 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 až do výši 10 % ročního nájemného, a to za každé takové porušení.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce nepředá předmět nájmu ke dni skončení nájmu řádně vyklizený, má pronajímatel právo uplatnit ve smyslu ustanovení § 544 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, smluvní pokutu ve výši 1 % z celkové výše ročního nájemného za každý byt započatý den prodlení.
4. Ujednáním o smluvní pokutě a úroku z prodlení v tomto článku smlouvy 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. Smluvní pokuta je splatná do patnácti dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

## XVI.

### Ustanovení společná a závěrečná

1. Vůle k uzavření této nájemní smlouvy je dána **usnesením** Rady městského obvodu Plzeň 3 **č. 301 ze dne 17.8.2010.**
2. **Záměr** Statutárního města Plzeň, Městského obvodu Plzeň 3, pronajmout výše uvedený nebytový prostor byl **zveřejněn** na úřední desce **od 31.5.2010 do 16.6.2010.**
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vzniklé příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že veškeré informace vyplývající z této smlouvy a souvisejících dokumentů považují za důvěrné a jako k takovým se k nim budou chovat.
5. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. dnem následujícího měsíce po nabytí platnosti smlouvy.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této smlouvy.
7. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Smluvní strany se dohodly na dodržení podmínek této smlouvy i při jakémkoliv převodu vlastnictví k dotčené nemovitosti, či její části. Nájemce se zavazuje, že bude-li nucen na základě jakéhokoliv převodu vlastnictví pronajímatele k budově či její části ukončit tuto



nájemní smlouvu v souladu s příslušnými obecně právními předpisy, okamžitě a bezodkladně znovu uzavřít nájemní smlouvu za shodných podmínek, pokud jej k tomu nový vlastník vyzve.

8. 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 nebytový prostor umístěn, a to novým vlastníkům těchto nemovitostí.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností při doručování veškerých písemností dle této smlouvy se má za to, že v pochybnostech byla písemnost doručena druhé smluvní straně třetí den po jejím předání k poštovní přepravě.
10. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena v pěti exemplářích stejného znění a významu, přičemž každý z nich má hodnotu originálu, kdy nájemce obdrží jeden exemplář a pronajímatel čtyři exempláře.
11. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

V Plzni dne ... 11. 10. 2010

Pronajímatel:

V Plzni dne ... 11/10 2010

Nájemce:

---

**Přílohy:** příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí budovy č.p.229  
příloha č. 2 – výpis z obchodního rejstříku

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 01.08.2010

Okres: 3405 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat. území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedené v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň 3 - Vnitřní Město, 30100 Plzeň			00075370	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B	Nemovitosti			
	Pozemky			
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití      Způsob ochrany
	5882/1	683	zastavěná plocha a nádvoří	
	Stavby			
	Typ stavby			
	část obce, č.stavy		Způsob využití	Způsob ochrany      Na parcele
	Jižní Předměstí, č.p.229		bydlení	5882/1
B1	Jiná práva - Bez zápisu			
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu			
D	Jiné zápisy - Bez zápisu			
E	Nabývací tituly a jiné podklady - Bez zápisu			
F	Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ) - Bez zápisu			

**V ý p i s**  
z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Plzni  
oddíl C, vložka 7525

**!!!UPOZORNĚNÍ!!!**

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.  
Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

**Datum zápisu:** 7.března 1996  
**Obchodní firma:** JANÁK BROS. spol. s r.o.  
**Sídlo:** Plzeň, Ledecká 19, PSČ 323 16  
**Identifikační číslo:** 648 33 593  
**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:**

- hostinská činnost
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- zprostředkování obchodu a služeb
- pořádání kulturních a společenských akcí
- provozování herny

**Statutární orgán:**

**Jednatel:** Jan Janák,  
den vzniku funkce: 7.března 1996  
**Jednatel:** Martin Janák,  
den vzniku funkce: 7.března 1996  
**jednatel:** Martin Lomický,  
den vzniku funkce: 17.září 2008

a/ zastupování - společnost ve všech věcech zastupují  
jednatelé samostatně

b/ podepisování - podepisování se provádí tak, že k napsanému  
nebo vytištěnému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj  
podpis alespoň jeden jednatel s uvedením jména a funkce

**Společníci:**

Jan Janák.

**Vklad:** 134 000,- Kč  
**Splaceno:** 134 000,- Kč  
Obchodní podíl: 67 %  
Martin Lomický.

**Vklad:** 20 000,- Kč  
**Splaceno:** 20 000,- Kč  
Obchodní podíl: 10 %

Martin Janák

**Vklad:** 46 000,- Kč

**Splaceno:** 46 000,- Kč

Obchodní podíl: 23 %

**Základní kapitál:** 200 000,- Kč

---

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 07.09.10 08:37:31

Údaje platné ke dni 07.09.2010, 6:00

---