

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona číslo 89/2012 Sb ( občanský zákoník) v platném znění

---

**BOTANICKÁ ZAHRADE TEPLICE příspěvková organizace,**  
Josefa Suka 1388/18,  
415 01 Teplice,  
IČ 70946540,  
zastoupená ředitelem Bc. Petrem Šílou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Simona Ben Souissi**  
Jana Žižky 45,  
417 61 Bystřany  
IČ 88213773

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání za následujících podmínek :

## I.

1. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci prostor sloužící k podnikání – cukrárnu, nacházející se v 1. NP administrativní budovy v areálu pronajímatele - Botanické zahrady Teplice, na adrese Josefa Suka 1388, Teplice. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou konkrétně následující prostory v této budově:
  1. **prodejna** s výměrou 19,7 m<sup>2</sup> a **předzahrádka**
  2. **přípravna** včetně předsíně, WC, úklidové komory s celkovou výměrou 11,25 m<sup>2</sup>
  3. **sklad** s výměrou 3,11 m<sup>2</sup>

Uvedené prostory sloužící k podnikání jsou dále v této smlouvě také označena souhrnně jako „Prostor“.
2. Nájemce na základě této smlouvy přebírá Prostor do užívání za podmínek sjednaných dále ve smlouvě.
3. Prostor je nájemce oprávněn užívat pouze za účelem provozování cukrárny (příprava a prodej teplých a studených nápojů, prodej zákusků, cukrovinek, zmrzliny a dalšího občerstvení). Nájemce není oprávněn užívat prostor k jiné činnosti, než je účel sjednaný v tomto odstavci smlouvy. Nájemce před uzavřením smlouvy nájemní prokázal, že je oprávněn k výkonu této činnosti v souladu se živnostenským zákonem.

## II.

1. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno ve výši **5800,- Kč** (slovy pět tisíc osm set korun českých) měsíčně. Měsíční nájemné je splatné na účet pronajímatele v Komerční bance číslo **78 -7287950207/0100** a to vždy **k 5. dni kalendářního měsíce**, na který je placeno. **Variabilním symbolem** pro platby nájemného je IČ nájemce.
2. Pronajímatel zajistí nájemci možnost užívání některých služeb potřebných k provozování podnikatelské činnosti v Prostoru, zejména se jedná o zajištění dodávek elektrické energie, teplé a studené vody a tepla. Ostatní potřebné služby (telefon, odvoz odpadu atd.) si zajišťuje nájemce vlastními náklady na základě smluv s jejich poskytovateli.
3. Pronajímatel dále zajišťuje služby spojené se společnými částmi budovy, zahrnující úklid budovy, osvětlení společných prostor, provoz a úklid venkovních toalet. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za služby spojené se společnými částmi budovy ve výši **500,- Kč** (slovy: pět set korun českých) za měsíc. Stanovené zálohy jsou splatné spolu s nájemným.
4. Úhradu za spotřebované služby, jež zajišťuje pro nájemce pronajímatel bude navrhovatel hradit zadavateli dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování. Výše měsíčních záloh na úhradu skutečně spotřebovaných služeb činí **4000,-Kč**, slovy čtyři tisíce korun českých. Zálohy jsou splatné spolu s nájemným. Výše záloh dle jednotlivých položek je uvedena v příloze této smlouvy. Vyúčtování záloh bude probíhat vždy k 31. prosinci daného roku a pronajímatel je povinen vyúčtování písemně předložit nájemci nejpozději do 31. března následujícího. Na základě skutečných nákladů za uplynulý kalendářní rok budou zálohy pro příští období upravovány. Nový předpis záloh musí být vyhotoven písemně jako dodatek k této smlouvě.
5. Pro případ prodloužení nájemce se zaplacením jakékoliv částky na základě této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
6. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení §2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2021, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 1. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## III.

1. Součástí předmětu nájmu je movitý majetek – kuchyňská linka, umístěná v provozovně. Cena za její užívání je již obsažena v nájemném za užívání Prostor.
2. Otevírací doba Prostor bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy shodná s otevírací dobou botanické zahrady pro veřejnost. Provozování v době mimo otevírací doby zahrady pro veřejnost je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen zajistit potřebné informace o provozovně a jejím provozovateli v souladu s obecně závaznými předpisy včetně označení otevírací doby. Nájemce je oprávněn provozovnu vybavit odpovídajícím reklamním zařízením po předchozí dohodě s pronajímatelem.

4. Navrhovatel je povinen plnit smlouvy, které uzavřel pronajímatel v období před uzavřením této smlouvy s třetími osobami a které se týkají odběru a prodeje potravinového zboží partnerů zadavatele. Nájemce byl s těmito smlouvami seznámen před uzavřením této smlouvy, což potvrzuje jejím podpisem.
5. Nájemce při provozování podnikatelské činnosti přizpůsobí cenovou úroveň poskytovaných služeb v Prostoru profilu běžného návštěvníka botanické zahrady.
6. Nájemce je povinen vlastními náklady zajistit vhodné vybavení Prostoru tak, aby mohl zajišťovat a provozovat služby v něm poskytované na požadované úrovni odpovídající prostředí.

#### **IV. Jistota**

1. Při podpisu této smlouvy složil nájemce hotově k rukám pronajímatele jistotu ve výši dvou nájmů a dvou záloh na služby - **20600,- Kč** (slovy: dvacet tisíc šest set korun českých) k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu (započíst) na zaplacení nebo úhradu jakéhokoli případného dluhu nájemce vůči pronajímateli vzniklého z této smlouvy.
2. Dojde-li po dobu trvání nájmu k čerpání jistoty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen jistotu na žádost pronajímatele doplnit do původní výše, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení žádosti pronajímatele.
3. V případě, že pronajímatel jistotu nebo její část nepoužije v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci do 30 dnů ode dne ukončení nájmu. Jistota nebude úročena úrokovou sazbou, pokud v průběhu doby trvání nájmu úroková sazba nabízená bankou pronajímatele nepřesáhne výši 3,9% p.a..

#### **V.**

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání a stavy měřidel energií.
2. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den prodlení.

#### **VI. Další práva a povinnosti stran**

1. Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit zejména tyto povinnosti:
  - a) platit nájemné a užívat prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
  - b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce,
  - c) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
  - d) oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,

e) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Prostor nebo jeho část do podnájmu (či jakéhokoliv jiného užívání) třetí osobě.

2. Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) zajistí, aby po dobu trvání nájmu byla do budovy dodávána následující média (služby):
  - elektrická energie,
  - studená pitná voda,
  - odvod splaškových, odpadních a srážkových vod,
  - úklid společných prostor

3. Nájemce je povinen řádně užívat Prostor a dbát, aby při jeho činnosti nedocházelo ke škodám na vlastním zařízení a na majetku pronajímatele. V prostoru přípravný se nachází společný kotelný pro zajištění tepla nájemce i pronajímatele.

4. Nájemce je povinen ke sjednanému účelu řádně užívat a udržovat pronajatý prostor s tím, že veškerou údržbu zajišťuje a provádí nájemce svým nákladem, včetně havárií a poškození. Prostor musí být průběžně čistě vymalován.

5. Nájemce je povinen sjednat u pojišťovny potřebné pojistné smlouvy na svá zařízení, zejména proti krádežím, vloupání, živelním pohromám, škodám na pronajatém majetku apod.

6. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v předaných Prostoru jen s předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž nemá nárok na úhradu nákladů na takové jím provedené úpravy vynaložených, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak.

## VII.

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **1.1.2021**. Výpovědní doba se sjednává v délce 6 (šesti) měsíců v případě výpovědi bez udání důvodu.
2. Výpovědní doba zkrácená činí 3 měsíce tehdy, pokud pronajímatel vypovídá nájemci nájemní smlouvu z důvodu opakovaného porušení jeho povinností dle této smlouvy, zejména opakovaného prodloužení s placením nájemného nebo záloh, sjednaných touto smlouvou nebo v případě jiného podstatného porušení nájemní smlouvy. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Po skončení smluvního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli Prostor v odpovídajícím stavu na základě protokolu o předání a převzetí. Nájemce odevzdá prostor sloužících k podnikání ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. V případě prodloužení se splněním této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení, jejíž úhrada nemá vliv na nárok na náhradu škody či újmy.
4. Nepředá-li nájemce po uplynutí nájemní smlouvy pronajatý Prostor do 15-ti dnů od skončení doby nájmu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel Prostor vyklidí, nebo zajistí vyklizení na náklad nájemce. V tomto případě bude úkon vyklizení uskutečněn za přítomnosti alespoň tří zletilých osob, přičemž prvotním úkonem bude sepsání majetku, který se nachází v předmětu nájmu. Předmět nájmu bude následně pronajímatelem uzamčen. O těchto úkonech bude nájemce pronajímatelem neprodleně písemně vyrozuměn s tím, že nájemci bude poskytnuta dodatečná 5-ti denní lhůta k vyklizení předmětu nájmu. Zůstane-li nájemce i po uplynutí této

dodatečné lhůty nečinným, dává tímto nájemce výslovný souhlas k tomu, aby všechny věci movité patřící nájemci, které se v daném okamžiku nacházejí v Prostoru, byly pronajímatelem vyklizeny a uskladněny na náklady nájemce, přičemž náklady spojené s vyklizením a přestěhováním, jakož i jejich skladováním se nájemce zavazuje uhradit v rozsahu doloženém pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn uplatnit dle § 2234 občZ právo zadržet za účelem zajištění své pohledávky vůči nájemci movité věci, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní.

## VIII.

Tato smlouva byla uzavřena na základě usnesení Rady města Teplice ze dne 16. 10. 2020 číslo 0740/20.

Smlouva je vypracována ve 3 vyhotoveních, přičemž dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden výtisk nájemce.

V Teplicích dne 5. 11. 2020.

Pronajímatel

Nájemce