

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Národní hřebčín Kladruby nad Labem

právní forma: státní příspěvková organizace
se sídlem: Kladruby nad Labem 1, 533 14, Kladruby nad Labem
IČO: 72048972
DIČ: CZ72048972
bankovní spojení: ██████████/██████, ██████████
zastoupen: Ing. Jiřím Machkem, ředitelem
osoba oprávněná jednat za pronajímatele ve věci plnění smlouvy: ██████████
email: ██████████@nhkladruby.cz
tel.: ██████████

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jan Říman

místem podnikání Mánesova 474, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 09816500
bankovní spojení: ██████████/██████, ██████████
email: ██████████
tel.: ██████████

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřeli tuto
smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(dále jen „tato smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky, která je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 166/1. Součástí pozemku je budova č. p. 141 (dále jen „Provozně-stravovací objekt“)
2. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky, která je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 542. Součástí pozemku je budova č. p. 23 (dále jen „Císařský hostinec“).
3. Všechny uvedené nemovitosti se nacházejí v obci Kladruby nad Labem, katastrální území Kladruby nad Labem zapsané na listu vlastnictví č. 154 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále společně též jako „Nemovitosti“).
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn v této smlouvě specifikované prostory sloužící podnikání pronajmout nájemci.

II.

Předmět nájmu, účel

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání stravovací prostory sloužící podnikání nacházející se:
 - v Provozně-stravovacím objektu, situované v přízemí budovy č. p. 141. Bližší specifikace pronajímaného prostoru viz Příloha č. 1 (dále též „Prostor I.“);
 - v Císařském hostinci, situované v přízemí budovy č. p. 23. Výměra pronajímaných vnitřních stravovacích prostor a chodby je 171,64 m² a výměra venkovního

posezení je 55,50 m². Bližší specifikace pronajímaného prostoru viz Příloha č. 2 (dále též „Prostor II.“).

společně též jako „**Prostory**“.

2. Cílem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům za účelem provozu stravovacího zařízení.
3. Nájemce je oprávněn shora uvedené Prostory užívat pouze k uvedenému účelu.
4. Skutečný stav a bližší specifikace a vybavení Prostor budou zaznamenány v předávacím protokolu. 7 až 14 dní před počátkem užívacího vztahu umožní pronajímatel po předchozí domluvě nájemci závoz, zapojení spotřebičů vč. revize, montáž výčepního zařízení atp. (předpřejímka).
5. Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a platit pronajímateli za jejich užívání nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Prostorů, a to ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou níže.

III.

Doba trvání

Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání do 31.12.2025, u Prostor I. počínaje dnem 01.03.2021, u Prostor II. počínaje dnem 01.04.2021.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) přenechat Prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - b) udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání Prostorů po dobu nájmu definovanou v čl. III. výše.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem užívání,
 - b) platit za užívání Prostorů nájemné podle čl. V. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním Prostor,
 - c) platit úhradu za služby spojené s užíváním Prostor,
 - d) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, užívat vnitřní prostory budov jako prostory nekuřácké,
 - e) nezřídit žádné třetí osobě užívací právo k Prostorům,
 - f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Technické zhodnocení najatých Prostorů je možné pouze po předchozím písemném ujednání smluvních stran ve formě dodatku ke smlouvě,
 - g) strpět kontrolu najatých Prostorů pronajímatelem,
 - h) nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v Prostorech,
 - i) při skončení nájemní smlouvy (tj. nejpozději během posledního dne trvání nájmu) odevzdat Prostory řádně vyklizené pronajímateli,
 - j) úklid v Prostorech zajišťuje nájemce na vlastní náklady (včetně úklidu sociálního zařízení a pravidelného doplňování, popř. výměny hygienických potřeb; venkovní prostory budou uklizeny vždy nejpozději do 7:30 hod. každého dne),
 - k) užívat Prostory nejpozději do 24.00 hod., nebude-li dohodnuto jinak,
 - l) uzavřít pojištění obecné odpovědnosti podnikatele s limitem pojistného plnění ve výši min. 1.000.000,- Kč,
 - m) provozovat Prostor II. min. v období od 01.05. do 30.09. min. ve dnech úterý – neděle, min. v době 10:00 – 16:00 hod.; v období dubna a října min. o víkendech, min. v době 10:00 – 16:00 hod.
 - n) provozovat Prostor I. v pracovní dny v době min. 11:00 – 13:00 hod.
 - o) poskytovat stravování zaměstnancům pronajímatele,

- p) přijímat stravenky (elektronické stravenkové karty) odebírané pronajímatelem,
- q) akceptovat platbu platebními kartami,
- r) zajistit na svoje náklady vybavení interiéru Prostorů
- s) zajistit na svoje náklady údržbu a čištění odlučovače lehkých kapalin (lapolu)
- t) hradit všechny tzv. běžné opravy předmětu nájmu (vzhledem ke skutečnosti, že Císařský hostinec je národní kulturní památkou, budou veškeré opravy Prostoru II. konzultovány s pronajímatelem), za které smluvní strany považují
 1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, opravy prahů a lišt,
 2. opravy jednotlivých částí oken a dveří, jejich součástí a opravy zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 3. opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 4. výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 6. opravy měřiče tepla a teplé vody,
 7. za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy tělesa a přívodu plynu a elektřiny, ovládacích termostátů topení, kdy se za drobné opravy nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění s tím, že se však za drobné opravy považují rovněž výměny drobných součástí předmětů zde uvedených,
 8. podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy částí nebo příslušenství předmětné budovy, míst a místností v ní se nacházejících, a to v rozsahu vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou v tomto článku uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ve výši 2.000,- Kč za období toho kterého kalendářního měsíce trvání nájemního poměru. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- u) opatřit prostor sloužící podnikání štíty, návěstími a podobnými znameními, či jinými reklamními předměty (reklamní stojany, slunečníky, atp.), pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

V.

Nájemné a jeho úhrada, jistota

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Prostorů roční nájemné ve výši **190 612,- Kč** (slovy: jednostodevadesátitřicetsetdvanáctkorunčeských) bez DPH, sestávajícího ze součtu ročního nájemného Prostoru I. ve výši **95 306,- Kč** (50 % ročního nájemného) **Kč** (slovy: devadesátpěttisícťřistašestkorunčeských) bez DPH a ročního nájemného Prostoru II. ve výši **DOPLNÍ ZADAVATEL** (50 % ročního nájemného) **95 306,- Kč** (50 % ročního nájemného) **95 306,- Kč** (slovy: devadesátpěttisícťřistašestkorunčeských) bez DPH.
2. Úhrada ročního nájemného bude probíhat předem, a to formou **čtvrtletních plateb** (kvartálně - za kalendářní čtvrtletí). Nájemné za kalendářní čtvrtletí musí být připsáno na bankovní účet navrhovatele vždy nejpozději do konce měsíce, který předchází začátku nového kalendářního čtvrtletí, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury. Úhrada nájemného za aliquotní část prvního kalendářního čtvrtletí nájemního vztahu je splatná na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to s uvedením termínu splatnosti do 14 dnů od protokolárního předání a převzetí pronajatých prostor.
3. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli jistotu ve výši 25.000,- Kč. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu pronajímateli do 31.07.2021.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může v případě neuhrazení nájemného, pevných plateb či záloh na úhrady za služby využít složenou jistotu na zaplacení dlužného nájemného, pevných plateb, záloh na úhrady za služby. V takovém případě je nájemce povinen doplnit jistotu (kauci) do původní výše, a to do 1 (jednoho) měsíce po doručení výzvy zasláné pronajímatelem nájemci.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jistota je zajišťovacím občanskoprávním institutem spočívajícím ve složení peněžních prostředků ve sjednané výši nájemcem, z nichž je pronajímatel oprávněn uspokojit svoje pohledávky z této smlouvy vznikající, vyplývající nebo s ní související vůči nájemci.
7. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí nájemci jistotu (smluvní strany vyloučily příslušenství ze složené jistoty) a započte si přitom, co mu nájemce případně dluží z nájemného, záloh na úhrady za služby spojené s užíváním Prostor, náhrady škody způsobené v Prostorech.
8. Nájemné bude na každý další běžný kalendářní rok automaticky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku a to o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předminulý kalendářní rok, vykázaným Českým statistickým úřadem (první zvýšení nájemného bude k 1.1.2022 o míru inflace za kalendářní rok 2020). Tato průběžně valorizovaná výše nájemného bude základem pro stanovení nájemného na každý další běžný rok. Úprava bude provedena na základě faktury pronajímatele.

VI.

Služby spojené s užíváním Prostor a jejich úhrada, pojištění

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli společně s nájemným zálohy (pevné platby) za služby spojenými s užíváním Prostor.
2. Čtvrtletní splátka záloh (pevných plateb) za služby spojenými s užíváním Prostorů činí:
 - u Provozně-stravovacího objektu

el. energie	20.000,- Kč	(zálohová platba)
vodné a stočné	4.000,- Kč	(zálohová platba)
teplo	3.000,- Kč	(zálohová platba)
ohřev vody	3.000,- Kč	(zálohová platba)
 - u Císařského hostince

el. energie	18.000,- Kč	(zálohová platba)
vodné a stočné	3.000,- Kč	(zálohová platba)
teplo	4.500,- Kč	(zálohová platba)
ohřev vody	4.500,- Kč	(zálohová platba)
3. V případě prodlení s placením záloh (pevných plateb) za služby spojenými s užíváním Prostor (nedoplatkem za skutečně odebraná plnění) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody.
4. Likvidaci komunálního odpadu zajišťuje nájemce prokazatelně smlouvou o likvidaci odpadů dle obecně závazných podmínek obce Kladruby nad Labem. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit smlouvu k nahlédnutí.
5. Kompletní údržbu Prostorů provádí nájemce na své vlastní náklady, a to způsobem předem písemně schváleným pronajímatelem. S ohledem na toto ustanovení se pro právní vztahy založené touto smlouvou neaplikuje ustanovení § 2208 občanského zákoníku.
6. Výše uvedené zálohy jsou sjednány v době uzavření této smlouvy. Při změně okolností rozhodných pro stanovení těchto úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje následujícím kalendářním čtvrtletím po dni změny okolností. Pronajímatel je povinen uvedenou změnu oznámit nájemci písemně.

7. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci účelně vynaložené náklady, které byl povinen uhradit za servisní služby (např. úklidové služby, servis slabo a silnoproudých rozvodů a zařízení Prostoru (v intervalech dle servisních knížek či doporučení výrobce), servis komínů).
8. Skutečnou výši cen a celkových záloh za energie (médiu) zúčtuje pronajímatel na základě faktur dodavatelských organizací. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst případný přeplatek.
9. Náklady za energie (médiu) budou uhrazeny nájemcem pronajímateli na základě technického výpočtu dle obsahu faktur od příslušných dodavatelů těchto služeb pronajímateli (dle stavu fakturačních měřidel a dle potřeby tepla na ohřev teplé vody plynem při uvažované vstupní teplotě 10 °C a výstupní 55 °C. Nebude-li technicky možné náklady takto určit, budou stanoveny poměrem podlahové plochy pronajaté nájemci ku ostatní podlahové ploše budovy. Uplatní-li nájemce námitky k vyúčtování a nedojde-li mezi nájemcem a pronajímatelem k dohodě, je pronajímatel oprávněn určit výši těchto nákladů jednostranně dle svého uvážení, s čímž nájemce podpisem této smlouvy bez výhrady souhlasí.
10. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění (nejedná-li se o pevné platby) zúčtuje pronajímatel na základě faktur dodavatelských organizací vždy za zúčtovací období. Vyúčtování bude provedeno dle stavu příslušných měřidel. Veškerá další plnění poskytovaná s užíváním Prostor nejsou součástí nájemného a nese je v plné výši nájemce.
11. Případné přeplatky nebo nedoplatky si jsou smluvní strany povinny vyrovnat do 30 dnů od doručení vyúčtování.
12. Nájemce je povinen mít nejpozději v den předcházející dni předání a převzetí Prostor uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění proti škodám způsobeným jeho činností, včetně možných škod způsobených jeho pracovníky, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, ve výši nejméně 1.000.000,- Kč. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn ve smyslu tohoto ustanovení a že nedojde ke snížení pojistné částky pod částku uvedenou v předchozí větě.
13. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele předložit pronajímateli originál příslušné pojistné smlouvy prokazující uzavření pojistné smlouvy na dané období.

VII.

Možnost ukončení smlouvy

Tuto smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- c) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba začíná prvním dnem kalendářního pololetí následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního pololetí.

VIII.

Vyloučení aplikace ustanovení občanského zákoník

Smluvní strany se podpisem této smlouvy dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 557 a § 1805, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, dále § 2212 odst. 3, § 2218, § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem, § 2223, § 2226 odst. 2 a § 2230 občanského zákoníku.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran.

3. Smluvní strany si podpisem této smlouvy sjednávají (pokud tato smlouva nestanoví jinak), že závazky touto smlouvou založené budou vykládány výhradně podle obsahu této smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením této smlouvy.
4. V pochybnostech s doručením se má za to, že písemnost byla doručena třetího pracovního dne po prokazatelném odeslání doporučeného dopisu na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, a to i v případě, že adresát na této adrese již nesídlí, ale tuto skutečnost neoznámil písemně druhé smluvní straně, nebo pokud jinak zmařil doručení. Faktury (daňové doklady) může pronajímatel zasílat nájemci na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být nájemcem postoupena bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany uvádějí, že za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv mezi smluvními stranami.
6. Pro případ postoupení této smlouvy si smluvní strany ujednaly, že postoupená strana nemůže odmítnout osvobození postupitele za žádných okolností.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
8. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
9. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, které si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy a případy taxativně stanovené touto smlouvou.
10. Pro vyloučení pochybností nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá tuto smlouvu při svém podnikání, a na tuto smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 ani § 1796 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
11. Smluvní strany sjednávají, že všechny předchozí smlouvy o nájmu mezi nimi uzavřené uzavřením této smlouvy pozbývají účinnosti ke dni započetí doby nájmu dle čl. III. této smlouvy.
12. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě číslovanými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
13. Případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou smluvní strany řešit především vzájemnou dohodou, v případě soudního sporu bude podle českého práva rozhodovat místně příslušný český soud podle sídla pronajímatele.
14. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
15. Podpisem této smlouvy bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté nájemcem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění této smlouvy a pro který je jejich zpracování

nezbytné. Pronajímatel bude osobní údaje nájemce zpracovávat po dobu trvání účinnosti této smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

16. Nájemce bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi *Zpracování a ochrana osobních údajů* dostupném na webových stránkách pronajímatele www.nhkladruby.cz.
17. Smluvní strany se dohodly, že pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nájemce podpisem smlouvy dává souhlas s uveřejněním smlouvy, ve znění případných změn a dodatků, způsobem dle § 5 citovaného zákona, pokud tento souhlas výslovně neodepře s odkazem na obchodní tajemství, či jiné zákonem předpokládané skutečnosti. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel.
18. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – Specifikace Prostoru I.

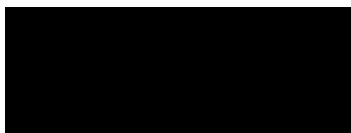
Příloha č. 2 – Specifikace Prostoru II.

V Kladrubech nad Labem

dne 18. 2. 2021

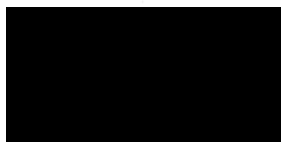


za pronajímatele
Ing. Jiří Machek, ředitel



V Kladrubech nad Labem

dne 23.02.2021



Jan Říman

