

# SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## I. Smluvní strany

**Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.**,  
sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,  
společnost zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705,  
zastoupená jednatelem Ing. Davidem Šindelářem, Ing. Miroslavem Reitingerm a  
Mgr. Bc. Antonínem Krákem  
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182  
(pronajímatel)

a

**Coffee Leaf s.r.o.**,  
sídlem Štěpničná 1965/3, Libeň, Praha 8,  
společnost zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 240042,  
zastoupená jednatelkou Alenou Polákovou,  
IČ: 03919196, DIČ: CZ03919196  
(nájemce)

Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jako "**Strana**" a společně jako "**Strany**"

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“):

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem **pozemku p.č. st. 713**, jehož součástí je budova **Latrán č.p. 55**, jenž je zapsán v katastru nemovitostí, Katastrální pracoviště Český Krumlov, obec Český Krumlov, k. ú. Český Krumlov, číslo LV 3253.
2. Předmět nájmu tvoří **prostory sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží** výše uvedeného objektu o **celkové výměře 254 m<sup>2</sup>**. Přesná specifikace předmětu nájmu vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto příloha nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré shora uvedené prostory jsou dále označeny jako „**předmět nájmu**“.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to **za účelem provozování prodejny potravin**. Součástí prodejny je prostor klidové zóny určené k podávání nápojů, kávy, pekařských a cukrářských výrobků.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, že si tento prohlédl a prohlašuje, že tento je způsobilý k účelu užívání sjednanému ve smlouvě a že v této souvislosti nebude od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy předmětu nájmu.
6. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu od sjednaného data počátku nájmu do svého užívání přijímá.

## III. Doba nájmu

1. Nájem podle smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou od 1.2.2022 s šestiměsíční výpovědní lhůtou**.

## IV. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že **nájemné** za užívání předmětu nájmu činí částku **150.000,- Kč čtvrtletně bez DPH (ročně 600.000,- Kč bez DPH)**.
2. **Smluvní strany se dohodly na termínu zahájení platby nájmu od 1.5.2022.**

3. **Nájemné** za užívání předmětu nájmu dle bodu 1. tohoto článku je splatné na základě pronajímatelem vystavených faktur, a to do 15. dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění na bankovní účet pronajímatele číslo **1387901114/2700** vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** Dnem uskutečnění zdanitelného plnění pro fakturaci nájemného je první kalendářní den druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. 1.2., 1.5., 1.8. a 1.11. daného kalendářního roku).
4. **Nejpozději do 10.2.2022** je nájemce povinen složit na bankovní účet pronajímatele uvedený v bodu 3. tohoto článku **jistotu** ve výši rovnající se jednomu čtvrtletnímu nájemnému vč. DPH a čtvrtletních záloh za poskytnuté služby vč. DPH, tj. **Kč 194.321,-**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:

- po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
- po skončení nájmu na úhradu nákladů vynaložených pronajímatelem na uvedení Předmětu nájmu do stavu, v jakém měl být předán nájemcem pronajímateli zpět, neučiní-li tak nájemce na své vlastní náklady.

V případě, že nenastane žádný z výše uvedených důvodů pro použití jistoty pronajímatelem, resp. pronajímatelem bude ze shora uvedených důvodů použita pouze část jistoty, vrátí pronajímatel jistotu, resp. její nepoužitou část, nájemci, a to neprodleně po skončení nájemního vztahu dle smlouvy a řádném předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

5. Smluvní strany se dohodly na **inflační doložce k výši nájemného**, a to tak, že pronajímatel je po celou dobu trvání nájmu oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle této smlouvy o 0,75 násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen uhradit zvýšené nájemné v případě, že mu pronajímatel novou výši nájemného písemně oznámí do 31.1. daného kalendářního roku, ve kterém má nájemce zvýšené nájemné hradit.
6. S pronájmem předmětu nájmu dle smlouvy je spojeno přímé zprostředkování nebo zajištění následujících služeb, které se zavazuje zajistit pronajímatel:
- a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
  - b) **dodávky tepla**
  - c) **osvětlení společných prostor**
  - d) **revize – čištění komínu**
7. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **čtvrtletní zálohy** na shora uvedené pronajímatelem zprostředkované a zajištěné služby v celkové výši **11.350,- Kč bez DPH:**
- a) **dodávky vody ..... 3.000,- Kč bez DPH**
  - b) **dodávky tepla.....8.100,- Kč bez DPH**
  - c) **osvětlení společných prostor.....200,- Kč bez DPH**
  - c) **revize – čištění komínu.....50,- Kč bez DPH**

splatné společně s platbou nájemného dle bodů 1. a 3. tohoto článku. Zaplacené zálohy budou vyúčtovány pronajímatelem jedenkrát ročně nejpozději do konce kalendářního čtvrtletí následujícího po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající případné změně ceny za služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

#### V. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Vnitřní vybavení prostor předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce bude kryto jeho vlastním pojištěním. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na předmětu nájmu, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.

3. **Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.**
4. **Smluvní strany se dohodly na termínu dokončení první fáze rekonstrukce provozovny ze strany nájemce v termínu do 31.3.2022, v návaznosti bude provozovna „Koloniál u zámku“ otevřena od 1.4.2022.**
5. **Nájemce je dále povinen a zavazuje se zejména:**
  - a) provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (běžnou údržbou je též provádění oprav **do hodnoty 5.000,- Kč** za každou jednotlivou opravu);
  - b) pečovat o řádný stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce;
  - c) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na požádání a v doprovodu nájemce;
  - d) udržovat předmět nájmu a okolní prostory v pořádku a čistotě;
  - e) ohlásit pronajímateli všechny škody na předmětu nájmu a škody, které vznikly v důsledku činnosti či opominutí nájemce, popř. osob jednajících na základě pokynu či svolení nájemce (zákazníci, obchodní partneři nájemce, atd.) uhradit pronajímateli;
  - f) ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu způsobem popsaným v čl. V. této smlouvy;
  - g) jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu provádět až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak nájemce v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů;
  - h) vykonávat svoji činnost takovým způsobem, aby neomezoval výkon činnosti pronajímatele a ostatních uživatelů areálu budovy vymezené v čl. II., bodu 1. této smlouvy, ve které se předmět nájmu nachází.**

#### **VI. Skončení nájmu a úrok z prodlení**

1. Nájem předmětu nájmu skončí uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. **Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu s měsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:**
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
  - b) nájemce je o více než měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
  - c) dojde k rozdělení, převodu či přechodu obchodního podílu či podílů nájemce na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Výpovědní lhůta podle věty první tohoto bodu počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu vyklizený a ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením a případným provedeným a pronajímatelem předem schváleným stavebním úpravám. Pro účely této smlouvy se vyklizením předmětu nájmu ze strany nájemce rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu nájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce, a protokolární předání předmětu nájmu pronajímateli.

Nájemce je při vyklizení předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody, např. omezením provozu ostatních uživatelů budovy vymezené v čl. II., bodu 1. této smlouvy, ve které se předmět nájmu nachází. Nájemce není povinen ani oprávněn odstranit z předmětu nájmu případné stavební úpravy či jiná technická zhodnocení, která provedl na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Těmito úpravami se rozumí nejen příslušné stavební práce, ale popř. i vnesení či umístění movitých věcí, které se ze své povahy staly součástí příslušných úprav či technického zhodnocení a jejich odejmutím by došlo ke znehodnocení provedených úprav či předmětu nájmu.

Pro případ nesplnění této povinnosti řádně a včas si pronajímatel a nájemce sjednali smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného (vypočteného pomocí vzorce 1/90 základního nájemného dle článku IV. této smlouvy) za každý den prodlení se splněním této povinnosti,

kteřou je nájemce povinen pronajímateli zaplatit nejpozději do tří dnů ode dne doručení písemné výzvy (i fikcí) na sídlo nájemce uvedené v danou dobu ve výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

4. Ustanovení bodu 3. tohoto článku nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu nájmu nájemcem.
5. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované služby se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel tuto smlouva zveřejnění v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
3. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Nedílná součást smlouvy: půdorys provozovny, 1. nadzemního podlaží

V Českém Krumlově dne

Pronajímatel:

Nájemce:

-----  
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.  
Ing. Miroslav Reitinger, jednatel společnosti

-----  
Coffee Leaf s.r.o.  
Alena Poláková, jednatelka společnosti

-----  
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.  
Ing. David Šindelář, jednatel společnosti

-----  
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.  
Mgr. Bc. Antonín Krák, jednatel společnosti