

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

- 1. Město Písek,**
IČO: 00249998, DIČ: CZ00249998,
se sídlem Velké náměstí 114, Písek
zastoupené starostkou Mgr. Evou Vanžurovou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

- 2. DIO restaurant a penzion Putim s. r. o.,**
IČO: 11641312, DIČ: CZ11641312,
sídlo čp. 41, 789 64 Bohdíkovo,
zast. jednatelem p. Václavem Diopanem, DiS.
(dále jen „Nájemce“)

(společně dále také jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a o nájmu movitých věcí č. 0420
(dále jen „Smlouva“)

Čl. I

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku, parcely katastru nemovitostí parc. č. st. 2077 v k. ú. Písek, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, a to budova s číslem popisným 440, objekt k bydlení v ulici V Živci, Budějovické Předměstí. Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1 pro obec a katastrální území Písek.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku, parcely katastru nemovitostí parc. č. st. 7373 v k. ú. Písek, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, a to budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba občanského vybavení. Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1 pro obec a katastrální území Písek (dále jen „Pergola“).

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem souboru movitých věcí uvedených v příloze č. 1, která je nedílnou součástí Smlouvy.

Čl. II

Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k dočasnému užívání pozemek parc. č. st. 2077 v k. ú. Písek, včetně jeho součástí, a to budovy s číslem popisným 440 v ulici V Živci, Budějovické Předměstí, Písek, dále přenechává Nájemci pozemek parc. č. st. 7373 v k. ú. Písek, včetně jeho součástí, a to budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, vše, jak je zakresleno v příloze č. 2 Smlouvy. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání Nájemci soubor movitých věcí uvedených v příloze č. 1 Smlouvy.

Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli sjednané nájemné.

Nájemce ujišťuje Pronajímatele, že nezřídí v Předmětu nájmu ubytovnu. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce je oprávněn ubytovat třetí osoby v Předmětu nájmu nejdéle 60 (slovy šedesát) po sobě jdoucích kalendářních dnů. Pokud by Nájemce ubytoval třetí osoby v Předmětu nájmu po dobu delší než 60 dnů, je povinen vyžádat si u Pronajímatele písemný souhlas s ubytováním třetí osoby.

Nemovitě věci a soubor movitých věcí (dále jen „Předmět nájmu“) bude Nájemce užívat za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, a to k provozování restauračního a ubytovacího zařízení, pořádání kulturních, společenských a hudebních akcí.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav Předmětu nájmu a v tomto stavu je do svého užívání přejímá. O předání Předmětu nájmu bude sepsán a Smluvními stranami podepsán protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Technologie v Předmětu nájmu bude předána Nájemci na základě proškolení k provozu.

Čl. III

Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu nebo z jiného ujednání Smluvních stran anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. Porušení tohoto ustanovení považují Smluvní strany za podstatné porušení Smlouvy a je důvodem pro odstoupení Pronajímatele od Smlouvy.

Čl. IV

Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok s účinností od 01.04.2022.

Čl. V

Nájemce se zavazuje, že bude za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli dohodnuté roční nájemné + DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy k okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění, tj.

1. rok = 174.000 Kč/rok bez DPH
2. rok = 216.000 Kč/rok bez DPH
3. rok = 276.000 Kč/rok bez DPH
4. rok = 300.000 Kč/rok bez DPH
5. rok = 336.000 Kč/rok bez DPH

Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 1/12 celkové částky nájemného splatných vždy do 20. dne příslušného měsíce daného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem s datem zdanitelného plnění k prvnímu dni v měsíci.

Čl. VI

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

Pronajímatel je povinen:

- přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k ujednanému účelu,
- zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu,

- provádět nezbytné opravy související se stavební částí Předmětu nájmu,
- sjednat k Předmětu nájmu pojištění,

Nájemce je povinen:

- užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému Smlouvou a platit nájemné dle Smlouvy,
- provozovat restaurační a ubytovací zařízení celoročně, otevírací doba:
 - červen – září 6x v týdnu min. 10-20 h, volný den mimo pátek – neděle,
 - mimo hlavní turistickou sezónu víkendy (pátek – neděle) min. 10-18 h (duben - květen, říjen),
 - mimo hlavní turistickou sezónu víkendy (pátek – neděle) min. 11-17 h (listopad - březen),
- kontrola lanového hřiště a 3D bludiště a nahlášení pronajímateli veškerých poškození, která na hřišti vzniknou a dále údržba altánu před chatou Živec, včetně zajištění doplnění dřeva,
- zajistit na svoje vlastní náklady úklid všech prostor tvořících Předmět nájmu, zajistit na svoje vlastní náklady pravidelný úklid prostoru před vstupem do budovy č. p. 440 i jejího okolí a úklid okolí Pergoly. Dále je Nájemce povinen odstraňovat sněh a náledí z okolí budovy č. p. 440 a Pergoly a zajistit pravidelné čištění systému odvodů dešťových vod na budově č. p. 440 a Pergoly,
- zajistit na svoje vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vyprodukovaného jeho činností (smlouva na odvoz a likvidaci odpadu s Městskými službami Písek s. r. o.),
- provozovat úpravnu vody, ČOV a lapol dle provozního řádu dle platné legislativy a zajistit likvidaci odpadu z lapolu, také dle platné legislativy (předkládat kopie protokolů pronajímateli),
- hradit samostatně veškeré služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména náklady za dodávku elektrické energie na základě smlouvy s dodavatelem EE v místě, po přepisu na jiného odběratele,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- na své vlastní náklady provádět periodické revize rozvodu plynu, elektro, hromosvodu, požární revize, revize elektrozařízení v držení Nájemce, revize úpravní vody a rozbory vody, dle nařízení KHS, profylaktické prohlídky gastro vybavení kuchyně odbornou firmou a předkládat Pronajímateli jedenkrát za rok, vždy k 31.12. kopie všech provedených revizí vyplývajících ze Smlouvy,
- oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl,
- strpět nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu,
- umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo

hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci takovou činností Pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že na základě Nájemní smlouvy sjedná Nájemce ve prospěch Pronajímatele pojištění pronajatých prostor proti rizikům z provozní činnosti Nájemce, a to na nebezpečí požáru, vody z vodovodního potrubí, a to na pojistnou částku ve výši 5 mil. Kč. Tato částka je hodnotou vnitřního vybavení v Předmětu nájmu, který je ve vlastnictví Pronajímatele. Nájemce sjedná pojistnou smlouvu tak, aby pojistné plnění bylo vyplaceno ve prospěch Pronajímatele. Tím není dotčena povinnost uhradit škodu způsobenou Nájemcem z provozní činnosti v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu pro případ, že z jakéhokoli důvodu nebude pojistná částka vyplacena, nebo bude krácena. Kopii pojistné smlouvy předloží Pronajímateli do 30 dnů od podpisu Nájemní smlouvy.

VII.

Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností Nájemce způsobujících Pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu Pronajímatele lze užívací právo zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu Předmětu nájmu.

Umožní-li Nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII.

Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku IV Smlouvy.

Výpověď z nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je jeden rok a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni odstoupit od Smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku a ve Smlouvě. Odstoupení je účinné prvním dnem následujícím po dni, kdy bylo písemné odstoupení doručeno druhé straně.

Pronajímatel je oprávněn bez zbytečného odkladu odstoupit od Smlouvy zejména:

- a) pokud Nájemce neudrží Předmět nájmu v náležitém stavu,
- b) pokud Nájemce bez vážného důvodu Předmět nájmu nevyužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem,
- c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě v rozporu se Smlouvou,
- d) je-li Nájemce pod dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.

Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče od Předmětu nájmu a nic mu nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že

odstranění změn nežádá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co Nájemce provedl bez souhlasu Pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li Nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká Pronajímateli právo věc po předchozím upozornění Nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou Nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

V případě výpovědi ze strany Pronajímatele se Nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

IX.

Smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma Smluvními stranami.

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě pare.

Smluvní strany souhlasí s tím, že pokud Smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí zveřejnění smlouvy Pronajímatel.

Dle ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů předává Pronajímatel Nájemci ke dni podpisu Smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž bude nájemní vztah realizován.

S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním této smlouvy, Pronajímatel nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení GDPR“) a dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zzoú“). Pronajímatel dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzoú, informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.

Uzavření Smlouvy schválila Rada města Písek usnesením č. 153/22 ze dne 21.03.2022. Podmínky platnosti právního jednání ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byly splněny.

Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že jí rozumí a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Zároveň se konstatuje, že text Smlouvy vznikl v důsledku konsensu Smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější.

Na důkaz toho ji zástupci Smluvních stran podepisují.

Příloha č. 1 Soubor movitých věcí

Příloha č. 2 Zákresy půdorysů

V Písku dne 25.03.2022

V Písku dne 25.03.2022

Mgr. Eva Vanžurová
starostka

Václav Diopan, DiS.
jednatel

Záměr byl zveřejněn - vyvěšen na úřední desku dne: 25.01.2022
Záměr byl sejmут z úřední desky dne: 22.02.2022
Schváleno v radě města dne: 21.03.2022, č. usnesení 153/22