

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva číslo 3/2023

uzavřená dle ustanovení § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)  
mezi smluvními stranami:

## Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Zřízená: Usnesením zastupitelstva města č. 32/3Z/19 A) 1. a) ze dne 18. 2. 2019  
Statutární město Ústí nad Labem vydává s účinností od 1. 4. 2019  
zřizovací listinu Kulturního střediska, příspěvkové organizace  
se sídlem: 400 01 Ústí nad Labem - centrum, Velká Hradební 619/33  
zastoupená: Ing. Janem Kvasničkou, [REDAKCE]  
IČ: 00673803  
DIČ: CZ00673803  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Ústí nad Labem  
číslo účtu: 33039411/0100  
ID datové schránky: myfjc36  
(dále jen „pronajímatel“ nebo „smluvní strana“)

a

## Pavel Kušej

se sídlem: Sídliště II 229/6, 403 32 Povrly  
jednající: Pavel Kušej  
IČ: 46730672  
DIČ: CZ 206232935  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
číslo účtu: [REDAKCE]  
ŽL vydaný dne: 16. 2. 2000 Okresním úřadem – referátem Okresního živnostenského úřadu v Ústí nad Labem pod č.j. 00/0516Kin  
telefon: [REDAKCE]  
e-mail: [REDAKCE]  
ID datové schránky: esvdwm2  
(dále jen „nájemce“ nebo „smluvní strana“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor  
k podnikání v souladu s ustanovením § 2201, § 2302 a násl. občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto  
Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

### I. Účel Smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem budovy č. p. 1025 – objekt občanské vybavenosti stojící na parcele č. 2148/1 zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví č. 15765 (příloha č. 1 Smlouvy) pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem (dále jen „budova“ nebo „objekt“).
2. Nájemní Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

3. Účelem této Smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka budovy (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v budově bude prostory využívat k provozování hostinské činnosti (provozování kavárny a poskytování restauračních a cateringových služeb), jakož i ke všem činnostem, který sjednaný účel nájmu podporují nebo s ním souvisejí.
4. Nájemce bude využívat prostory pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá prostory se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

## II. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání touto Smlouvou předmět nájmu, a to nebytový prostor Domu kultury Ústí nad Labem v 1., 2. a 3. N.P. objektu A o celkové výměře **1 092,83 m<sup>2</sup>**.
2. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v objektu je sepsáno ve výčtu nájemních prostor a znázorněno v nákresech pronajatých prostor, viz **příloha č. 2** této Smlouvy (zelené označení).
3. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně-technickým určením, v souladu s účelem nájmu a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně – technické určení jednotlivých místností, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas. Dále se nájemce zavazuje, že nebude manipulovat s jakoukoliv technikou.
4. Nájemce je oprávněn umístit do pronajímané nemovitosti své sídlo provozovny, k čemuž pronajímatel výslovně uděluje souhlas. Tento souhlas se uděluje dočasně, pouze po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení nájmu není nájemce oprávněn využívat nadále předmětnou budovu jako své sídlo provozovny a je povinen u příslušného správního orgánu provést změnu sídla provozovny, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu. Za nesplnění této podmínky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní sankci ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním sídla. Nárok na náhradu vzniklé škody tím není dotčen.

## III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou, od 1. 6. 2023 do 31. 5. 2024.**
2. Nájem dle této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3. měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce:
  - a) nezaplatil nájemné,
  - b) zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozí písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
  - d) užívá pronajatý předmět nájmu k jinému účelu než ujednanému účelu v této smlouvě.Měsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvního kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem Smlouvy bez výpovědní doby v případě, pokud v průběhu trvání nájmu se ukáže předmět nájmu nezpůsobilý k užívání pro účel, pro který byl pronajímatelem nájemci dle této Smlouvy pronajat, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 7 kalendářních dnů napravit.
6. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, a to do 14 dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
7. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají doručování prostřednictvím datové schránky.

## IV. Nájemné

1. Smluvní strany si sjednaly měsíční nájemné ve výši **25 833,33 Kč** (dvacetpětisícosmsetřicet tři korun českých 33/100) za měsíce červen až listopad a duben až květen. Dále ve výši **77 901,33 Kč**

(sedmdesátsedmtisícdevětsetjedna koruna česká 33/100) za měsíc prosinec, leden, únor a březen. Celkově je tedy sjednáno roční nájemné ve výši, zaokrouhleno **518 272,00 Kč** (pětsetosmnácttisícdvěstěsedmdesátdvě koruny české). Podle ustanovení § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH.

Měsíční výše záloh za služby a paušální platby činí celkem 3 162,50 Kč bez DPH (z toho záloha za srážkovou vodu činí 1 662,50,00 Kč bez DPH, paušálně pak parkovné za 1 vozidlo ve výši 500,00 Kč bez DPH a ostraha ve výši 1 000,00 Kč). Zálohy za služby a paušální platby budou placeny současně s nájemným za nebytové prostory. Výše záloh, paušálních plateb a výše nákladů na srážkovou vodu se sjednává dle rozpisu uvedeného ve výpočtovém listě, který je **přílohou č. 3** smlouvy jako poměrná část nákladů objektu vztahovaná k 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy upravená koeficienty. Náklady na elektrickou energii a vodné a stočné budou účtovány měsíčně dle skutečné spotřeby na základě naměřených hodnot na podružném elektroměru a vodoměrech.

- Jedenkrát za rok bude provedena úhrada za užívání výtahu, kde bude účtováno 15 % z celkových ročních nákladů + platné DPH, na revize, opravy a udržování výtahů v Domě kultury.
- Náklady za spotřebovanou energii (lednice, chladicí vitríny, ohřevná vitrina a kávovar) v rámci obslužných stanovišť, která jsou v provozu při akcích, bude nájemce pronajímateli platit paušální úhradou, a to za 5. hodinový blok ve výši 280,00 Kč + platné DPH a za 10. hodinový blok 650,00 Kč + platné DPH. Jedná se o stanoviště definovaná v **příloze č. 2** (žluté označení) - náskres pronajatých prostor.
- Nájemce je povinen nejpozději **do 5. kalendářního dne** následujícího měsíce předložit pronajímateli soupis konaných akcí za předchozí měsíc a počty jednotlivých hodinových bloků. Na základě vzájemně odsouhlaseného soupisu pronajímatel vystaví fakturu za spotřebovanou elektrickou energii k úhradě ve výši sjednaného paušálu.
- Vyúčtování služeb za kalendářní rok provede pronajímatel do konce dubna následujícího roku nebo do 30 dnů od ukončení nájemního vztahu.
- Nájemné za nebytové prostory, měsíční zálohy na služby a paušální platby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné nejpozději do posledního kalendářního dne měsíce, za který se platí nájemné na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Variabilním symbolem je číslo daňového dokladu, který vystaví měsíčně pronajímatel.
- Strany se dohodly na možnosti zvyšování cen zálohových plateb a paušálních plateb za služby souvisejících s nájmem v souvislosti s vývojem cen na trhu, které bude provedeno jednostranným oznámením pronajímatele bez nutnosti uzavření dodatku ke smlouvě.
- V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním prostor, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **A. Práva a povinnosti pronajímatele:**

- Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu.
- Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom bude nájemce neprodleně vyrozuměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.
- Pronajímatel může vyhovět požadavku nájemce na snížení nájemného z důvodů nepoužitelnosti, byť i jen části pronajatých nebytových prostor.
- Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna prostřednictvím zřizovatele.
- Pronajímatel je povinen umožnit přístup veřejnosti do pronajatých prostor.
- Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
- Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

### **B. Práva a povinnosti nájemce:**

1. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu s jeho stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem činností vykonaným nájemcem na základě živnostenského oprávnění ze dne 26. 10. 1992, kdy úředně ověřený opis Výpisu ze živnostenského rejstříku ze dne 29. 3. 2022 je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 4.
2. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy v prostoru daném do nájmu.
3. Zabezpečit dodržování přísného zákazu kouření včetně elektronických cigaret a vodních dýmek, používání otevřeného ohně, pyrotechniky či jiných efektů.
4. Zachovat a žádným způsobem neblokovat definované únikové východy přes pronajaté prostory, které při konání akce nejsou návštěvníkům přístupné. V případě nedodržení průchodnosti únikových východů nájemce bere na vědomí, že se vystavuje postihu v rámci obecného ohrožení.
5. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
6. Na své náklady udržovat prostory dané do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich běžnou údržbou.
7. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu měnící předmět nájmu, pevná instalace jakýchkoli zařízení a vizuální změna, výzdoba prostor či instalace reklamních materiálů bez schválení architekta určeného pronajímatelem.
8. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu, na základě předchozího upozornění.
9. V době trvání nájmu má nájemce právo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu za úplaty třetí osobě nebo subjektu, a to pouze s předchozím písemným či elektronickým souhlasem pronajímatele, avšak výše úplaty se vždy musí shodovat nebo být vyšší, než je výše stanovená v platném ceníku pronajímatele v rámci krátkodobého pronájmu prostor. Tato podmínka se netýká akcí drobného charakteru, např. oslav, schůzí, akcí pořádaných zřizovatelem pronajímatele, neziskovými či příspěvkovými organizacemi města a spolky.
10. Umožnit pronajímateli bezúplatné poskytnutí prostor určených pro pohyb návštěvníků akcí pořádaných pronajímatelem, a to pro maximálně deset vybraných akcí za jeden kalendářní rok, přičemž obě strany mají před definováním konkrétní akce povinnost vzájemné konzultace odpovědných osob k zajištění vyloučení duplicitního pronájmu prostor.
11. Nájemce je povinen poskytovat prostory předmětu nájmu bezúplatně v režimu výpůjčky pro akce Rady seniorů města Ústí nad Labem, a to v počtu maximálně 4 akce týdně.
12. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušál a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této Smlouvy.
13. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z nájemného, pokud nemůže předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem.
14. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
15. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
16. Nájemce je povinen předat v jednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli.
17. Nájemce je povinen dodržovat noční klid v čase od 22,00 hodin do 6,00 hodin.
18. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním, pokud se strany nedohodnou jinak. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
19. Tato smlouva dává nájemci výhradní právo restauračních služeb v pronajatých prostorách Domu kultury (objekt A a B) během konání kulturních a společenských akcí, jejichž pořadatelem je Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace a zároveň mu vzniká povinnost zajišťovat restaurační činnost pro návštěvníky akcí pořádaných v Domě kultury v rozsahu dle předchozí dohody s pronajímatelem, na základě schváleného plánu týdenních akcí.

## **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této Smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.

2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu měnící předmět nájmu, pevná instalace jakýchkoli zařízení a vizuální změna, výzdoba prostor či instalace reklamních materiálů bez schválení architekta určeného pronajímatelem.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou zúčastněných stran.

### **VII. Další ustanovení**

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této Smlouvy.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
4. Tato Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce.
5. Dodatky a změny této Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Labem, dne

V Ústí nad Labem, dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Ing. Jan Kvasnička

.....  
Pavel Kušej

#### Přílohy:

- |              |  |
|--------------|--|
| Příloha č. 1 | výpis z katastru nemovitostí (kopie)           |
| Příloha č. 2 | nákres a výčet pronajatých prostor a stanovišť |
| Příloha č. 3 | výpočtový list                                 |
| Příloha č. 4 | ověřený výpis ze Živnostenského rejstříku      |