

N238/2023

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: 5039561/0710, Česká národní banka
zastoupen Ing. Jiřím Machkem, ředitelem organizace na základě jmenování vyhotoveného dne 03.10.2013 Ministerstvem zemědělství pod č. j. 64786/2013-MZe-12100
zřízen rozhodnutím: Zřizovací listina č.j. 33857/2009-10000 ze dne 15.10.2009 ve znění pozdějších dodatků
osoba oprávněná jednat za pronajímatele ve věci plnění smlouvy: [REDAKCE]
email: [REDAKCE]@nhkladruby.cz, tel.: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jiří Lukáš

místem podnikání Marie Pujmanové 261, 533 51, Pardubice-Rosice
zapsaný v živnostenském rejstříku
úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Pardubice
IČO: 08561061
bankovní spojení: [REDAKCE]/[REDAKCE], [REDAKCE]
email: [REDAKCE]
tel.: [REDAKCE]

(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. 542. Součástí pozemku je budova č. p. 23 (dále jen „Císařský hostinec“).
2. Uvedená nemovitost se nachází v obci Kladruby nad Labem, katastrální území Kladruby nad Labem zapsaná na listu vlastnictví č. 154 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále též jako „Nemovitost“).
3. 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 Císařském hostinci, situované v přízemí a prvním patře budovy č. p. 23. Výměra pronajímaných prostor je 176,56 m² a výměra venkovního posezení je 55,50 m². Bližší specifikace pronajímaného prostoru viz Příloha č. 1 (dále též „Prostory“ či „Prostor.“).

2. Cílem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům za účelem provozu stravovacího zařízení. Provozovatelem stravovacího zařízení je nájemce. Za činnost provozovanou ve stravovacím zařízení je zodpovědný nájemce.
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. Čtyři až dva dny 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 ode dne 14.8.2023 do 31.10.2023.

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) nezřídít žádné třetí osobě užívací právo k Prostorům,
 - f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - g) strpět kontrolu najatých Prostorů pronajímatelem,
 - h) nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v Prostorech,
 - i) při skončení nájemní smlouvy (tj. nejpozději do 3 kalendářních dnů od ukončení 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 min. ve dnech úterý – neděle, min. v době 10:00 – 16:00 hod.; v období října min. o víkendech, min. v době 10:00 – 16:00 hod.
 - n) akceptovat platbu platebními kartami,
 - o) zajistit na svoje náklady vybavení interiéru Prostorů
 - p) zajistit na svoje náklady údržbu a čištění odlučovače lehkých kapalin (lapolu)
 - q) 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, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy tělesa a přívodu plynu a elektřiny, ovládacích termostatů 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 2.000,00 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.
- r) 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 měsíční nájemné ve výši **14 500,00 Kč** (slovy: čtrnácttisícpětsetkorunčeských) bez DPH, tj. 17 545,00 Kč vč. DPH. Pokud nájem netrvá celý kalendářní měsíc, uhradí nájemce pouze alikvotní část.
2. Úhrada nájemného proběhne předem, a to formou **jedné souhrnné platby ve výši 45 266,10 Kč vč. DPH.** Úhrada nájemného je splatná na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to s uvedením termínu splatnosti do 7 kalendářních dnů od jejího vystavení.
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 30 000,00 Kč. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu pronajímateli před podpisem protokolárního předání a převzetí pronajatých prostor.
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.

VI.

Služby spojené s užíváním Prostor a jejich úhrada, pojištění

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zálohy (pevné platby) za služby spojené s užíváním Prostor. Úhrada služeb je splatná na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to s uvedením termínu splatnosti do 14 kalendářních dnů od jejího vystavení.
2. Měsíční splátka záloh (pevných plateb) za služby spojenými s užíváním Prostorů činí za každý započatý kalendářní měsíc:

el. energie	7.000,- Kč	(zálohová platba)
-------------	------------	-------------------

vodné a stočné	3.000,- Kč	(zálohová platba)
teplo	0,- Kč	(zálohová platba)
ohřev vody	2.000,- 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 měsícem 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 (médiá) zúčtuje pronajímatel na základě faktur dodavatelských organizací. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst případný přeplatek.
9. Náklady za energie (médiá) 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, v zásadě za kalendářní měsíc, nejpozději však 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, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je čtrnáctidenní a začíná plynout okamžikem jejího doručení.

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. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě číslovanými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

12. 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.
13. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
14. Nájemce podpisem smlouvy dává souhlas s poskytnutím všech informací, které smlouva obsahuje, i těch, které budou následně zhotovitelem poskytnuty, podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, pokud tento souhlas výslovně neodepře s odkazem na obchodní tajemství, či jiné zákonem předpokládané skutečnosti.
15. Nájemce podpisem smlouvy dává souhlas s uveřejněním smlouvy, ve znění případných změn a dodatků, prostřednictvím registru smluv způsobem dle § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších změn, pokud tento souhlas výslovně neodepře s odkazem na obchodní tajemství, či jiné zákonem předpokládané skutečnosti. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel.
16. 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.
17. 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.
18. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – Specifikace Prostoru

V Kladruzech nad Labem

dne 10. 8. 2023

[Redacted signature]

.....
za pronajímatele
Ing. Jiří Machek, ředitel

[Redacted signature]

V Kladruzech nad Labem

dne 08. 08. 2023

[Redacted signature]

.....
Jiří Lukáš