

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Statutární město Plzeň, Městský obvod Plzeň 3

IČO 00075370

se sídlem Plzeň, sady Pětatřicátníků 7,9, PSČ 305 83

zastoupený Mgr. Davidem Procházkou, starostou Městského obvodu Plzeň 3

bankovní spojení: xxx

kontaktní osoba: xxx

e-mail: xxx

telefon: xxx

(dále v textu jen „**Pronajímatel**“)

a

ROSEMARY s.r.o.

IČO 08063508

se sídlem K Návsí 129/5, Lhota, 301 00 Plzeň

zaspaná v OR vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vl. 37707

zastoupená Jiřím Tuháčkem, jednatelem

kontaktní osoba: xxx

e-mail: xxx

telefon: xxx

(dále v textu jen „**Nájemce**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „**Smlouva**“)

čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání níže specifikovaný prostor sloužící podnikání a Nájemce se zavazuje za to platit ujednané nájemné.

čl. 2

Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 88,7 m², nacházející se v nadzemním podlaží budovy č.p. 285 na adrese Plzeň, sady Pětatřicátníků 1, která je součástí pozemku parc. č. 10136, vše v obci Plzeň, katastrálním území Plzeň, zapsáno na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město.
- 2.2 Součástí shora uvedeného pozemku je **stavba Jižní Předměstí č. popisné 285, sady Pětatřicátníků 1, Plzeň** (dále jen „**Budova**“).
- 2.3 Předmět nájmu tvoří:

(a) **prostory** v 1. nadzemním patře Budovy, které jsou graficky označeny v plánu, který je přílohou této Smlouvy (**Příloha č. 1a**), přičemž se jedná o místnosti označené jako:

kavárna	30,4 m ²
vstupní hala	22,8 m ²
zázemí	16,1 m ²
WC muži	9,2 m ²
WC ženy	10,2 m ²

(b) vybavení prostor zařizovacími předměty a technickým a jiným obdobným zařízením uvedeným v seznamu vybavení, který je přílohou této Smlouvy (**Příloha č. 1b**),

(dále jen souhrnně jen jako „**Předmět nájmu**“).

2.4 Pro odstranění pochybností se sjednává, že Předmětem nájmu není sál.

čl. 3

Účel nájmu

- 3.1 Předmět nájmu bude Nájemcem využíván k podnikání. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem provozování kavárny/bistra, s možnou nabídkou dalších služeb dle podané žádosti nájemce o nájem prostoru.
- 3.2 Vzhledem k situované lokalitě, a tedy i předpokládané cílové skupině by měl mít sortiment podobu moderního rychlého jídla. V nabídce by neměla chybět kvalitní káva, dezerty, pečivo, zmrzlina apod. Vítány jsou tak potraviny a nápoje z Plzeňského kraje, města Plzně a jiných relevantních lokalit či přímo spojené se značkou Regionální potravina Plzeňského kraje.
- 3.3 Nájemce se seznámil s povolením užívání vztahujícím se k Předmětu nájmu a prohlašuje, že jím zamýšlený a dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu je souladný s tímto povolením. Nájemce si zajistí případné veřejnoprávní povolení k užívání předmětných prostor dle požadovaného účelu nájmu. Případné finální úpravy Předmětu nájmu (odsouhlasené Pronajímatelem) a další vybavení si zajistí Nájemce na vlastní náklady.
- 3.4 Užití Předmětu nájmu za jiným účelem je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Smluvní strany dohodou vyloučí aplikaci ust. § 2304 OZ, tedy Nájemce nemá právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínku jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, i kdyby tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad míru přiměřenou poměrům nepoškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 3.5 V případě pochybností o účelu a způsobu využití Předmět nájmu, bude účel nájmu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.

čl. 4

Stav Předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel předává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle Smlouvy.
- 4.2 Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu, nejsou mu známy žádné vady Předmětu nájmu, v tomto stavu jej do nájmu přijímá a tento stav shledává vyhovující pro účel nájmu.

čl. 5**Odevzdání Předmětu nájmu**

- 5.1 Pronajímatel odevzdá Předmět nájmu Nájemci do 7 dnů od nabytí účinnosti Smlouvy.
- 5.2 O odevzdání předmětu nájmu Nájemci sepíše smluvní strany předávací protokol. Není-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že Předmět nájmu je prostý jakýchkoliv vad.
- 5.3 Odevzdání Předmětu nájmu je řádné, pokud Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu, jeho příslušenství, které má být Předmětem nájmu dle této Smlouvy, a vše co je třeba k řádnému užívání věci.
- 5.4 Smluvní strany podpisem předávacího protokolu potvrzují, že Pronajímatel odevzdal Předmět nájmu Nájemci, a to včetně veškerých dokladů a dalších věcí, které jsou třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu.
- 5.5 Pronajímatel pověřuje předáním i převzetím Předmětu nájmu Mgr. Petr Marka, vedoucího Odboru správního a vnitřních věcí ÚMO Plzeň 3.

čl. 6**Doba nájmu**

- 6.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 6.2 Nájem počíná dnem 1. 10. 2023.

čl. 7**Nájemné**

- 7.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli **měsíční nájemné** za Předmět nájmu ve výši:

19.000,- Kč bez DPH

- 7.2 K uvedené výši nájemného bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.
- 7.3 Nájemné se bude automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o částku odpovídající procentu (%) roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předcházejícího roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu roční míry inflace pro ČR.
- 7.4 Nájemné nezahrnuje platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

čl. 8**Dodávky energií a souvisejících služeb**

- 8.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci následující služby související s užíváním Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje platit za jejich zajišťování Pronajímateli úhradu způsobem a ve výši níže sjednané:

služba	paušální úhrada vč. DPH
voda	2.500,- Kč
elektřina	3.000,-Kč
otop	1.500,-Kč
CELKEM	7.000,- Kč

- 8.2 Smlouvy na svoz odpadu budou uzavřeny s dodavatelem přímo Nájemcem.
- 8.3 Paušální úhrady za služby se nevyúčtovávají.

- 8.4 Služby a plnění související s užíváním Předmětu nájmu, které dle shora uvedeného výčtu Pronajímatel nezajišťuje, si zajišťuje Nájemce na své náklady sám, a to včetně realizace případného připojení Předmět nájmu k zajištění dodávek. Povinnosti Nájemce a práva Pronajímatele dle čl. 14 Smlouvy při provádění úprav Předmět nájmu tím nejsou dotčeny, včetně práva Pronajímatele neudělit Nájemci souhlas.
- 8.5 Za realizaci dodávek energií a služeb Pronajímatel neodpovídá. Povinnost Pronajímatele zajistit služby související s užíváním Předmětu nájmu zahrnuje:
- povinnost udržovat odběrné zařízení v provozuschopném stavu
 - vynaložit rozumně očekávatelné úsilí k uzavření smlouvy o dodávce energií a služeb
 - umožnit Nájemci odběr Pronajímatelem nakoupené energie a služeb
 - bez spravedlivého důvodu nepřerušit dodávku energií a služeb
 - bez spravedlivého důvodu nebránit dodávce energií a služeb.
- 8.6 Pronajímatel je oprávněn přerušit dodávku zejména na nezbytnou dobu po dobu provádění údržby, oprav, rekonstrukce, obnovy a odstraňování havárií přípojek, vnitřních rozvodů, odběrných a jiných zařízení sloužících nebo umožňujících dodávky.

čl. 9

Splatnost a způsob placení nájemného a jiných plateb

- 9.1 Nájemné spolu je splatné vždy nejpozději do **dvacátého pátého (25.) dne měsíce předcházejícího měsíci**, za který se nájemné platí.
- 9.2 Paušální náhrady za služby jsou splatné spolu s nájemným, není-li stanoveno jinak.
- 9.3 Platebním místem pro placení nájemného a dalších plateb dle Smlouvy je bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy:
- xxx, VS xxx pro platbu nájemného**
- xxx, VS xxx pro platbu paušálních náhrad za energie**
- 9.4 Okamžikem zaplacení peněžitých plateb Nájemce je okamžik připsání bezhotovostní platby ve prospěch uvedeného účtu Pronajímatele.
- 9.5 Pronajímatel vystaví Nájemci fakturu v souladu s právními předpisy. Nájemné a paušální úhrady za služby jsou splatné ve sjednané lhůtě bez ohledu na splatnost faktury.

čl. 10

Jistota

- 10.1 K zajištění povinnosti Nájemce platit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu zaplatí Nájemce Pronajímateli do 7 dnů ode dne podpisu Smlouvy peněžitou jistotu (kauci) ve výši

57.000,00 Kč

- 10.2 Platebním místem pro peněžitou jistotu dle Smlouvy je bankovní účet Pronajímatele: **xxxxx**
- 10.3 V případě prodlení Nájemce s úhradou jistoty nebo její části je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 10.4 Pronajímatel je oprávněn poskytnutou jistotu čerpat k uspokojení svých splatných pohledávek z nájmu vůči Nájemci. Pohledávkou z nájmu se rozumí jakákoli pohledávka Pronajímatele vůči

Nájemci vzniklá na základě Smlouvy, nebo přímo či nepřímo související se Smlouvou (např. náhrada škody vzniklá porušením povinností Nájemce).

- 10.5 Nájemce je povinen doplnit jistotu, pokud ji Pronajímatel oprávněně čerpal, a to do tří (3) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci k takovému doplnění.
- 10.6 Po skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce případně z nájmu dluží. Pronajímatel vrátí Nájemci kauci poté, kdy Nájemce splní veškeré povinnosti vůči Pronajímateli.
- 10.7 Pronajímatel není povinen uložit peněžní prostředky tvořící jistotu dle tohoto článku na zvláštní účet u peněžního ústavu.
- 10.8 Jistota bude vrácena Nájemci bez úroku.

čl. 11 Podnájem

- 11.1 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájem nebo jiným obdobným způsobem umožnit úplatně či bezúplatně jeho užívání třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Žádost Nájemce o přenechání Předmětu nájmu nebo jeho části do podnájem musí obsahovat identifikaci podnájemce, dobu podnájem a účel podnájem. Uzavření podnájemní nebo jiné obdobné smlouvy v rozporu s údaji uvedenými v žádosti (je-li vydán souhlas) je porušením povinností dle této Smlouvy. Nájemce je povinen zavázat podnájemce či jiného obdobného uživatele k plnění povinností dle této Smlouvy. Za plnění povinností podnájemcem odpovídá vůči Pronajímateli Nájemce. Případná podnájemní nebo jiná obdobná smlouva uzavřená ve smyslu tohoto článku musí mít písemnou formu.
- 11.2 Umožní-li Nájemce užít Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu nebo jeho část užíval sám.

čl. 12 Základní povinnosti Nájemce

- 12.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, touto Smlouvou a dobrými mravy a platit Pronajímateli ujednané nájemné, zálohy a paušální úhrady za služby související s užíváním Předmětu nájmu.
- 12.2 Nájemce se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, zejména hygienickými, protipožárními a bezpečnostními právními předpisy, a plnit veškeré požadavky všech příslušných úřadů a orgánů veřejné moci vztahující se k Předmětu nájmu a osobě nebo činnosti Nájemce.
- 12.3 Nájemce je povinen plnit i další, shora výslovně nespécifikované povinnosti, k jejichž plnění je ve vztahu k Předmětu nájmu povinen jinak vlastník věci.
- 12.4 Nájemce se zavazuje dbát pokynů Pronajímatele, respektovat požadavky Pronajímatele a splnit povinnosti v této Smlouvě výslovně neuvedené, jejichž dodržení či splnění je možné po Nájemci spravedlivě požadovat v souvislosti s řádným užíváním Předmětu nájmu, a to v přiměřené lhůtě odpovídající charakteru pokynu nebo požadavku Pronajímatele či povinnosti Nájemce. Nedodržení pokynu Pronajímatele je důvodem pro odstoupení od Smlouvy.
- 12.5 Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními výlučně po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, včetně souhlasu s grafickým provedením.
- 12.6 Nájemce se dále zavazuje:
 - (a) dodržet hlukové limity stanovené právními předpisy,
 - (b) užívat Předmět nájmu takovým způsobem, aby nepoškozoval dobré jméno či pověst Pronajímatele a/nebo statutárního města Plzeň.

- (c) nepřekročit maximální provozní dobu do 22:00 hod.
- (d) dodržování všech zákonných podmínek včetně dodržování nočního klidu.
- (e) zajistit průběžný úklid v prostorách, které tvoří Předmět nájmu a v bezprostředním okolí (vnitřních prostorách) Předmětu nájmu.
- (f) Poskytnout součinnost Pronajímateli při akcích Pronajímatele pořádaných v sále v Budově, zejména zajistit otevření provozovny a odpovídající nabídku služeb.

čl. 13

Úklid, opravy a údržba Předmětu nájmu

- 13.1 Nájemce je povinen provádět a platit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání.
- 13.2 Běžnou údržbou a drobnými opravami Předmětu nájmu a jeho vybavení se rozumí věcné vymezení těchto činností nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Uvedená právní úprava týkající se věcného vymezení těchto činností se z vůle stran přiměřeně použije i na provádění běžné údržby a drobných oprav v Předmětu nájmu.
- 13.3 Za běžnou údržbu a drobné opravy se dále považují údržba a opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, nad rámec věcného vymezení, jestliže náklad na jeden úkon údržby nebo opravy nepřesáhne částku 10.000 Kč bez DPH nebo v souhrnu částku 10.000 Kč bez DPH za jeden kalendářní rok.
- 13.4 Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu Pronajímateli či pověřeným třetím osobám pro provedení oprav, odborných prohlídek, instalací a provozních prohlídek měřidel spotřeby energií apod. a tyto v Předmětu nájmu strpět.
- 13.5 Nájemce odpovídá a zajišťuje na své náklady veškeré revize všech zařízení a opravy a údržbu zařízení, která instaluje na či v Předmětu nájmu, bez omezení.
- 13.6 Nájemce je povinen provádět úklid, veškeré opravy a údržbu, ke kterým je zavázán podle této Smlouvy bez zbytečného odkladu a v nejkratší možné době.
- 13.7 Nájemce je povinen odstranit poškození nebo vady, které způsobil v Předmětu nájmu sám nebo ti, kterým užití Předmětu nájmu umožnil.
- 13.8 Nájemce jej povinen bez zbytečného odkladu ohlásit Pronajímateli potřebu činností na Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel a umožní Pronajímateli či jím pověřeným osobám přístup k/do Předmětu nájmu a provedení nezbytných činností, a to s přihlédnutím k nezbytným provozním potřebám Nájemce.
- 13.9 Nájemce není oprávněn činnosti, k nimž je povinen Pronajímatel, provést sám na náklady Pronajímatele, a to ani tehdy, je-li Pronajímatel v prodlení, ledaže je to třeba k odvrácení vzniku škody.
- 13.10 Nájemce není oprávněn požadovat a Pronajímatel nemá povinnost Nájemci dočasně poskytnout po dobu provádění činností, k nimž je povinen, k užívání jinou věc (jiný předmět nájmu).

čl. 14

Změny Předmětu nájmu (technické zhodnocení)

- 14.1 Nájemce je oprávněn provést jakékoli změny na Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Podkladem pro vyjádření Pronajímatele je popis záměru a projekt plánovaných úprav.
- 14.2 Veškerá povolení, souhlasy či oznámení požadovaná pro provedení změn je povinen zajistit Nájemce na vlastní náklady.

- 14.3 Nájemce je povinen zdokumentovat veškeré změny v podobě stavební dokumentace a poskytnout Pronajímateli bezplatně kopii této dokumentace.
- 14.4 Pro případ, že Pronajímatel udělí souhlas s provedením technického zhodnocení, uděluje Nájemci souhlas odepisovat toto technického zhodnocení.
- 14.5 Provede-li Nájemce změny na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen bezodkladně na výzvu Pronajímatele uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Bez výzvy Pronajímatele není Nájemce oprávněn změny odstranit
- 14.6 Provede-li Nájemce změny na Předmětu nájmu v rozporu s Pronajímatelem odsouhlasenými či určenými podmínkami, je povinen bezodkladně na výzvu Pronajímatele uvést na své náklady provedené změny do souladu s podmínkami odsouhlasenými či určenými Pronajímatelem. Bez výzvy Pronajímatele není Nájemce oprávněn změny odstranit ani upravit.
- 14.7 Změny realizované Nájemcem na Předmětu nájmu odstraní Nájemce k poslednímu dni nájmu, nerozhodne-li Pronajímatel jinak.
- 14.8 Pronajímatel je oprávněn provádět v průběhu trvání nájmu na Předmětu nájmu změny, které je Nájemce povinen strpět. Zlepší-li se v důsledku provedených podstatných změn užitné vlastnosti Předmětu nájmu, je Nájemce povinen jednat o zvýšení nájemného.

čl. 15

Požární bezpečnost

- 15.1 Nájemce posoudil činnost, kterou bude provozovat v Předmětu nájmu, dle právních předpisů o požární ochraně a posoudil přípustnost užívání Předmětu nájmu dle požárně bezpečnostního řešení (dále jen „PBŘ“), to vše s využitím odborně způsobilých osob v oboru požární ochrany. Nájemce ujišťuje Pronajímatele a zavazuje se, že činnosti provozované v Předmětu nájmu jsou a budou po celou dobu trvání nájmu v souladu a v mezích PBŘ. Nájemce se zavazuje plnit podmínky a zajišťovat splnění povinností plynoucích z PBŘ vlastníkově a uživateli Předmětu nájmu.
- 15.2 Nájemce se zavazuje oznámit předem Pronajímateli zamýšlenou změnu v činnosti, v jejímž důsledku dojde k překročení PBŘ, tj. k nutnosti provést další opatření. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad po schválení ze strany Pronajímatele
- (a) změnu PBŘ a předání nového PBŘ Pronajímateli
 - (b) provedení opatření
 - (c) předání zprávy o provedení opatření vyhotovené autorizovanou osobou Pronajímateli.
- 15.3 Nájemce se zavazuje při plnění shora uvedených povinností respektovat pokyny Pronajímatele a jím určené odborné osoby.
- 15.4 Nájemce si je vědom toho, že jako právnická osoba užívající Předmět nájmu k provozování své činnosti je dále povinen zajistit v Předmětu nájmu plnění všech povinností na úseku požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném a účinném znění, a prováděcích předpisů. Nájemce je zejména povinen na své náklady zajistit ke dni zahájení užívání Předmětu nájmu posouzení své činnosti podle požárního nebezpečí, zpracování veškeré dokumentace požární ochrany v rozsahu stanoveném právními předpisy pro činnost, kterou v Předmětu nájmu bude provozovat, obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druhích věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti, udržovat je v provozuschopném stavu a plnit veškeré další povinnosti vztahující se na vlastníka a uživatele Předmětu nájmu vyplývající z PBŘ a z právních a dalších předpisů o požární ochraně a bezpečnosti.
- 15.5 Nájemce si je vědom možných důsledků v případě nesplnění shora uvedených povinností (vznik škody, omezení pojistného plnění v případě živelní události, postih pronajímatele ve veřejnoprávní oblasti - porušení povinnosti na úseku požární ochrany, a to včetně možné nemajetkové újmy).

čl. 16

Právo kontroly

- 16.1 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřenému subjektu kdykoli prohlídku Předmětu nájmu, a to za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, způsobu jeho užívání ze strany Nájemce a plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy a právních předpisů, či k provedení opatření, k němuž je Pronajímatel oprávněn či povinen. O provedení vstupu do uzavřených prostor je Pronajímatel povinen informovat Nájemce v dostatečném předstihu, nejméně však 48 hodin před uskutečněním kontroly. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 16.2 Pověří-li Pronajímatel prováděním práva kontroly jiný subjekt, má tento subjekt všechna práva Pronajímatele uvedená v tomto článku Smlouvy a Nájemce má vůči němu tytéž povinnosti, jako vůči Pronajímateli, nebude-li Pronajímatelem určeno jinak. Pověření třetí osoby je tato osoba povinna Nájemci na požádání prokázat.
- 16.3 Za účelem realizace práva kontroly má Pronajímatel právo přístupu ke všem částem Předmětu nájmu, zejména do všech staveb a prostor Nájemcem užívaných.
- 16.4 Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost při realizaci práva kontroly Pronajímatelem, zejména poskytnout Pronajímateli nezbytné doklady vztahující se k Předmětu nájmu a klíče od uzavřených prostor.
- 16.5 Nájemce je povinen automaticky poskytovat Pronajímateli informace o mimořádných událostech, k nimž dojde na Předmětu nájmu, a to bezodkladně elektronicky na e-mailovou adresu a současně telefonem na telefonní číslo, jež jsou uvedeny u Pronajímatele v záhlaví Smlouvy, a v případě nutnosti informovat složky integrovaného záchranného systému.

čl. 17

Skončení nájmu

- 17.1 Nájem končí uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán.
- 17.2 Nájem může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením.
- 17.3 Smluvní strany mohou Smlouvu ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou; nestanoví-li zákon jinak, výpovědní doba činí tři (3) měsíce počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 17.4 Smluvní strany mohou Smlouvu ukončit výpovědí s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů, které jsou níže sjednány.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu ze zákonem stanovených výpovědních důvodů a dále z těchto důvodů:

- (a) poruší-li Nájemce svoji povinnost vůči Pronajímateli, tím, že provede změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
- (b) poruší-li Nájemce jinou povinnost vyplývající ze Smlouvy nebo právních předpisů a současně Nájemce neodstraní takové porušení svých povinností do deseti (10) dnů od doručení písemného či emailového upozornění, ve kterém bude popsáno porušení povinností Nájemce, nebo
- (c) porušuje-li Nájemce svoji povinnost vůči Pronajímateli, zejména tím, že porušuje povinnosti provádět údržbu či opravy Předmětu nájmu, provede změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele.

Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu před uplynutím doby nájmu výlučně z těchto důvodů:

- (a) přestane-li být Předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu, nebo

- (b) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci a současně v případě, že Pronajímatel neodstraní takové porušení svých povinností do 30 (třiceti) dnů od doručení písemného upozornění, ve kterém bude popsáno porušení závazků Pronajímatel včetně oznámení o možnosti předčasného ukončení této Smlouvy vzhledem k tomuto porušení závazků.
- 17.5 Pronajímatel může ukončit nájem výpovědí **bez výpovědní doby** z důvodu porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem; výpověď musí být odůvodněna a je účinná okamžikem dojití. Porušením povinností Nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí zejména:
- (a) nezaplatil-li nájemné a úhradu za služby za dobu alespoň 3 měsíců,
 - (b) je-li v prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého závazku vzniklého ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní po dobu delší než (1) měsíc,
 - (c) nedoplnil-li na výzvu Pronajímatele jistotu do sjednané výše,
 - (d) poškozují-li Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - (e) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo jiným osobám,
 - (f) užívá-li neoprávněně Předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- a současně Nájemce neodstraní takové porušení svých povinností do 10 (deseti) dnů od doručení písemného upozornění.
- 17.6 Smluvní strana uvede ve výpovědi její důvod.
- 17.7 Smluvní strany mohou odstoupit od Smlouvy ze smluvních nebo zákonných důvodů a dále v případě v případě, že bude zahájeno insolvenční řízení vůči Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od Smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. Smlouva se ruší s účinností ke dni doručení písemnosti obsahující oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
- 17.8 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2311 občanského zákoníku. Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se nepoužijí.

čl. 18

Vrácení Předmětu nájmu

- 18.1 Nájemce je povinen Předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu Pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. K tomuto dni je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu a odstranit změny Předmětu nájmu provedené Nájemcem, je-li odstranění těchto změn možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání nebo nerozhodl-li Pronajímatel jinak. O řádném vrácení Předmětu nájmu bude sepsán protokol.
- 18.2 Nesplní-li Nájemce tuto svoji povinnost, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Předmět nájmu a odstranit změny provedené Nájemcem a uvést jej do původního stavu sám na náklady Nájemce.
- 18.3 Pronajímatel je oprávněn uskladnit věci vyklizené z Předmětu nájmu na vhodném místě a/nebo zadržet v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku, to vše na náklady Nájemce. V takovém případě je Nájemce povinen nést veškeré náklady vynaložené Pronajímatelem v této souvislosti.
- 18.4 Došlo-li změnou Předmětu nájmu provedenou nákladem Nájemce, byť se souhlasem Pronajímatele, ke zhodnocení Předmětu nájmu, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.

čl. 19 Pojištění

- 19.1 Nájemce je povinen uzavřít a po dobu trvání nájmu udržovat v odpovídající výši platné pojištění Předmětu nájmu proti škodám způsobeným všemi v úvahu přicházejícími riziky, a to minimálně na pojistnou částku 5.000.000 Kč.
- 19.2 Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat platné pojištění odpovědnosti za škody na zdraví (zranění nebo úmrtí) a odpovědnosti za škody na majetku třetích osob způsobené na/v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s činnostmi zde prováděnými, a to minimálně na pojistnou částku 5.000.000 Kč.
- 19.3 Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat platné pojištění odpovědnosti za škodu či újmu na pronajatém vybavení, a to minimálně na pojistnou částku 500.000 Kč.
- 19.4 Nájemce je povinen ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnikatelskou činností Nájemce, a to minimálně na pojistnou částku 5.000.000 Kč.
- 19.5 Veškeré pojištění podle tohoto článku bude zajištěno platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u uznávaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice, a jejich kopie budou předány Pronajímateli na požádání bez zbytečného odkladu.

čl. 20 Smluvní pokuty

- 20.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně v případě prodlení Nájemce se splněním povinnosti
- (a) řádně a včas platit nájemné nebo úhradu za služby,
- 20.2 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč a dále ve výši 2.000,-Kč denně v případě porušení povinnosti Nájemce:
- (a) užit Předmět nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě,
- (b) provést změny Předmětu nájmu nebo instalaci zařízení či investici se souhlasem Pronajímatele nebo podle podmínek stanovených Pronajímatelem,
- (c) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu nebo umožnit mu provést činnosti, k nimž je oprávněn nebo povinen Pronajímatel,
- (d) řádně a včas odevzdat Předmět nájmu při skončení nájmu, vyklizený a ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo
- 20.3 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč a dále ve výši 1.000,-Kč denně v případě porušení povinnosti Nájemce:
- (a) provádět řádně a včas úklid, údržbu a opravy Předmět nájmu,
- (b) neopatřit Předmět nájmu jakýmkoli štíty, návěstími a podobnými znameními bez souhlasu Pronajímatele,
- (c) bez souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného úplatného či bezplatného užívání třetí osobě, nebo
- (d) jakékoli jiné povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy, nedojde-li ze strany Nájemce ani po předchozí písemné výzvě Pronajímatele s poskytnutím lhůty k nápravě, která nebude kratší než 5 pracovních dnů od odeslání výzvy, k odstranění tohoto závadného stavu či zdržení se závadného jednání.
- 20.4 Smluvní pokuta je splatná dne následujícího po dni, kdy právo na smluvní pokutu vzniklo.

- 20.5 Ujednáním smluvní pokuty zůstává nedotčen nárok na náhradu škody. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

čl. 21

Odpovědnost Nájemce

- 21.1 Nájemce se zavazuje Pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které Pronajímatel utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny a které jsou vzhledem k účelu Smlouvy a záměru Pronajímatele účelně vynaložené, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s
- (a) jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním Nájemce uvedeným v této Smlouvě nebo
- (b) porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku Nájemce stanoveného v této Smlouvě;
- a Nájemce nahradí Pronajímatel veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu Smlouvy a záměru Pronajímatele účelně vynaložené, a které Pronajímatel uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku Nájemce.

čl. 22

Náhradní výkon

- 22.1 Pokud Nájemce nesplní jakoukoli svoji povinnost dle Smlouvy nebo právních předpisů, zejména povinnost týkající se zajištění údržby, oprav, odstranění změn, vyklizení apod., je Pronajímatel oprávněn poté, kdy Nájemce tuto svoji povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě, zajistit plnění této povinnosti sám nebo prostřednictvím třetí osoby a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady za tím účelem vynaložené, a to v obvyklé výši.

čl. 23

Náhrada škody

- 23.1 Škoda se nahrazuje v penězích. Požádá-li o to Pronajímatel, škoda se nahradí uvedením do předešlého stavu.
- 23.2 Výše náhrady škody nebo jiné újmy vzniklé z důvodu porušení smluvní nebo zákonné povinnosti Pronajímatele se omezuje na částku odpovídající roční výši nájemného, s výjimkou povinnosti k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
- 23.3 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za újmu způsobenou třetí osobou či vyšší mocí, zejména za újmu vzniklou v důsledku poškození Předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných věcí v něm uložených.

čl. 24

Ostatní ujednání

- 24.1 Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, skončí-li nájem výpovědí ze strany Pronajímatele. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

čl. 25

Závěrečná ujednání

- 25.1 Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv.
- 25.2 Pronajímatel prohlašuje, že splnil veškeré povinnosti vyplývající z veřejnoprávních předpisů nutné pro platnost této Smlouvy, zejména, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000

- Sb., o obcích, zveřejnil záměr obce pronajmout nemovitý majetek vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, včetně dálkového přístupu, po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky, a že s uzavřením Smlouvy vyslovil souhlas rozhodnutím: usnesení Rady MO Plzeň 3 č. 303 ze dne 19. 7. 2023.
- 25.3 Práva a povinnosti smluvních stran se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 25.4 Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této Smlouvy místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni dle místa sídla Pronajímatele.
- 25.5 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této Smlouvy ve stejném smyslu zachován.
- 25.6 Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah touto Smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu Smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením Smlouvy.
- 25.7 Nájemce není oprávněn dovolávat se změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku a domáhat se práv z takovéto změny plynoucích.
- 25.8 V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí dobu ve vztahu k veškerým právům Pronajímatele přímo či odvozeně souvisejícím s touto Smlouvou v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí doba plynout.
- 25.9 Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle Smlouvy nelze použít směnku.
- 25.10 Nájemce nemá právo jednostranně započíst své pohledávky za Pronajímatelem proti svým dluhům vzniklým z nájmu dle této Smlouvy.
- 25.11 Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech, z Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a Nájemce jeden (1) stejnopis. Jakékoliv změny a doplňky této Smlouvy musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků.
- 25.12 Nedílnou součástí Smlouvy jsou
- Příloha č. 1 grafické označení Předmětu nájmu (plánek), soupis vybavení**
- Příloha č. 2 žádost Nájemce o nájem prostoru**
- 25.13 Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle, že si Smlouvu přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Plzni dne 31. 8. 2023

Statutární město Plzeň
Městský obvod Plzeň 3

ROSEMARY s.r.o.

Mgr. David Procházka
starosta

Jiří Tuháček
jednatel

Pronajímatel

Nájemce