

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(uzavřená v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník,  
v platném znění)

## I.

### Smluvní strany

#### statutární město Plzeň

Zastoupené: Ing. Tomášem Karhanem, pověřeným vedením Odboru vnitřní správy  
Magistrátu města Plzně  
Sídlo: nám. Republiky 1, 301 00 Plzeň  
IČ: 00075370  
DIČ: CZ00075370  
Bankovní spojení: ██████████

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### DUAL-CITIZEN, s.r.o.

Zastoupená: Martinem Perníkem, jednatelem společnosti  
Sídlo: Žlutická 16, 323 00 Plzeň  
IČ: 25239414  
DIČ: CZ25239414  
Bankovní spojení: ██████████

(dále jen „nájemce“)

## II.

### Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby - budovy č. p. 563 (Jagellonská č. or. 8, Plzeň), která je součástí pozemku parc. č.5855, vše v k. ú. Plzeň, zapsaných na LV č. 1, vedených v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město.
- 2.2 Pronajímatel předává touto smlouvou do užívání nájemci prostory v 1. podzemním podlaží (č. 7 -16) o celkové podlahové ploše 192,83 m<sup>2</sup> a 1. nadzemním podlaží (místnosti č. 3 – 25) o celkové podlahové ploše 350,82 m<sup>2</sup> v budově specifikované v odstavci 2.1 a věci movité, nacházející se v těchto prostorech, jejichž seznam tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.  
Celková výměra podlahové plochy činí 543,65 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“)
- 2.3 Geometrický plán s vymezením předmětu nájmu, příjezdových a přístupových komunikací k předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

### III.

#### Účel, podmínky nájmu

- 3.1 Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci do nájmu za účelem provozování restaurace „Řemeslnická beseda“.
- 3.2 Nájemce tímto prohlašuje, že má živnostenské oprávnění pro provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu přenecháván do nájmu.

### IV.

#### Výše nájmu a služeb spojených s nájmem, platební podmínky

- 4.1 Nájemce je povinen platit za předmět nájmu specifikovaný v čl. II odstavci 2.2 této smlouvy nájemné ve výši **33 057,85 Kč/ měsíc** (slovy: třicet tři tisíc padesát sedm korun českých osmdesát pět haléřů) + každoroční navýšení této sazby o míru inflace za uplynulých dvanáct (12) měsíců.

K ceně nájmu bude připočteno DPH v zákonné sazbě.

- 4.2 Nájemné je nájemce povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému (15) dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

- 4.3 Nájemné je nájemce povinen uhradit pronajímateli bankovním převodem na účet pronajímatele, vedeného u Komerční banky, a.s., pobočka Plzeň-město:

Číslo účtu:

Variabilní symbol: 2110200076

- 4.4 Nájemce je rovněž povinen platit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, vytápění, ohřev teplé vody a dodávku studené vody pro ohřev, včetně stočného na základě skutečně naměřených hodnot uvedených na podružných měřidlech.

- 4.5 Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli čtvrtletně zpětně na základě zúčtovacího dokladu vystaveného pronajímatelem dle skutečných nákladů účtovaných pronajímateli jednotlivými dodavateli energií a služeb.

- 4.6 Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit bankovním převodem na účet pronajímatele, vedeného u Komerční banky, a.s., pobočka Plzeň-město:

Číslo účtu:

Variabilní symbol: 2110400077

- 4.7 Za den úhrady je považován den, kdy jsou nájemné nebo náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu připsány na bankovní účet pronajímatele.

### V.

#### Doba nájmu

- 5.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou, ode dne 1. července 2017 (den vzniku nájmu).

## VI.

### Udržování, úpravy, škody na předmětu nájmu

- 6.1 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, náklady na malování, opravy a výměny zámků včetně klíčů, kování, dlažby, světel, okenních a dveřních skel, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, umyvadel, dřezů, vodovodních baterií, splachovačů včetně příslušenství toalet, servis vzduchotechniky kuchyně včetně vzduchových filtrů a apod..
- 6.2 Adaptace, stavební či jiné úpravy a změny předmětu nájmu může nájemce provést jen po písemném souhlasu pronajímatele k předchozí písemné žádosti nájemce, přitom veškeré stavby a úpravy budou po ukončení nájmu podle vzájemné dohody smluvních stran buď převzaty pronajímatelem bez náhrad, nebo nájemcem odstraněny na jeho náklad.
- 6.3 Náklady spojené s odstraněním veškerých škod, které po dobu užívání vzniknou na předmětu nájmu, případně na jiném majetku pronajímatele, činností nájemce nebo jeho zaměstnanců nebo osobami ve spojení s jeho činností, nese nájemce.
- 6.4 Zajištění provedení prací na odstranění vzniklých škod dle odstavce 6.3 je nájemce oprávněn objednat u pronajímatele.
- 6.5 Pokud se na předmětu nájmu vyskytnou škody nebo poškození potřebující opravy, které hradí pronajímatel, je nájemce povinen tuto potřebu neprodleně nahlásit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu a nemůže žádat slevu z nájemného, ani odstoupit od smlouvy. Pronajímatel odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- 6.6 Nájemce je povinen strpět provádění oprav a údržby v předmětu nájmu, které nese svým nákladem pronajímatel.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

- 7.1 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, tepla).
- 7.2 Nájemce je povinen udržovat volný přístup k hlavním uzávěrům energií a instalovaným požárně bezpečnostním zařízením a udržovat volné únikové cesty. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu vyvolaný provozními potřebami.
- 7.3 Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy a interní předpisy MMP týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, vydaných pronajímatelem, zejména: „Provozní dokumentaci budovy Magistrátu města Plzně Jagellonská 8“ (QI 63-01-12), „Provozní řád budov“ (QS 63-01), „Požární ochrana“ (QS 63-08), „Bezpečnost práce“ (QS 63-06, QI 63-06-01), „Energetický management“ (QS 41-02) a „Ochrana životního prostředí“ (QS 41-01).
- 7.4 Nájemce je povinen průběžně sledovat, zda nedošlo ke změně interních předpisů MMP uvedených v odstavci 7.3. Přístup k interním předpisům je nájemci trvale umožněn na internetové adrese: <http://www.plzen.eu/obcan/urad/magistrat-mesta-plzne/urad-spravnich-agend/clanky-usa/dokumentace-integrovaného-systemu-rizeni-urad-spravnich-agend-mmp.aspx>

- 7.5 Nájemce je povinen zdržet se jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon nájemních a užívacích práv jiných osob v budově, v níž je předmět nájmu umístěn.
- 7.6 Nájemce je povinen zajistit, aby v předmětu nájmu byly umístěny prostředky a zařízení požární ochrany v souladu s platnými právními předpisy požární ochrany.
- 7.7 Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu, úklid předmětu nájmu, zajistit na své náklady provoz čističky odpadních vod ( lapáku tukových kalů dále jen LAPOL) a minimálně jedenkrát ročně předložit pronajímateli záznamy a protokoly o provozu. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn tyto činnosti provést na své náklady a po nájemci požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s tímto vznikly.
- 7.8 Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o havarijních závadách na předmětu nájmu, havarijní závadu prokazatelným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod, v případě, že tak neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit na vlastní náklady.
- 7.9 Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu (komunálního, separovaného, biologického, tukových kalů z LAPOLU) sám na vlastní náklady. Dále je povinen předložit správci budovy uzavřené smlouvy na likvidaci odpadů s poskytovatelem služby do třiceti (30) dnů od podpisu této smlouvy. V případě likvidace tukových kalů jiným způsobem, než prostřednictvím LAPOLU, je nájemce povinen doložit pronajímateli způsob likvidace včetně souhlasu správce sítí a dotčených orgánů státní správy (místně příslušného vodoprávního úřadu).
- 7.10 Nájemce je povinen zpracovat provozní řád LAPOLU a provozovat jej v souladu s platnou legislativou.
- 7.11 Nájemce bez souhlasu pronajímatele nepostoupí práva vyplývající z této smlouvy jiné třetí osobě, nezatíží jakýmkoliv způsobem předmět nájmu, nepřenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neposkytne předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevloží jej do majetku třetí osoby a neučiní žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem třetí osobě.
- 7.12 Nájemce je povinen předmět nájmu nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů od podpisu této smlouvy na své náklady pojistit a pojištění udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Veškeré případné plnění z titulu pojištění je nájemce povinen použít v plné výši k obnově předmětu nájmu k jeho opravě či úpravě. Pojištění majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu si zajišťuje nájemce sám.
- 7.13 Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat kontrolu a revize elektrických spotřebičů, plynových spotřebičů, hasících přístrojů a dále deratizaci proti hlodavcům a rozbory odpadních vod. Záznamy o provedených revizích předloží nájemce správci budovy do třiceti (30) dnů od provedení.
- 7.14 Nájemce je povinen na své náklady provádět pravidelnou kontrolu, údržbu, čištění vzduchotechniky a výměny filtrů. Záznamy o provedených kontrolách a údržbě předloží nájemce správci budovy do třiceti (30) dnů od provedení.
- 7.15 Nájemce je povinen v nařízených termínech odstranit závady zjištěné v předmětu nájmu při preventivních kontrolách a auditech bezpečnosti práce, požární ochrany a ochrany životního prostředí.

## VIII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu v řádném a užívání způsobilém stavu.
- 8.2 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle čl. VII odstavce 7.1.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn v pracovních dnech a běžných provozních hodinách kontrolovat předmět nájmu a to i prostřednictvím správce či jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby.
- 8.4 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat předmět nájmu i mimo pracovní dny a běžné provozní hodiny a to na základě písemného oznámení o termínu kontroly, pokud toto oznámení bude nájemci zasláno alespoň tři (3) dny před plánovanou kontrolou.
- 8.5 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a to i bez vědomí nájemce v případě naléhavé situace, jako je např.: havárie vody, požár a podobně.
- 8.6 Pronajímatel je povinen prostřednictvím pověřené osoby provést jednorázové školení zaměstnanců nájemce z hlediska místních poměrů a interních předpisů týkajících se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, likvidace a nakládání s odpady a požadavků na energeticky úsporné chování nájemce.

## IX.

### Smluvní pokuty

- 9.1 V případě prodlení s úhradou nájemného, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každé jednotlivé porušení za každý i započatý den prodlení.
- 9.2 V případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním nájmu, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každé jednotlivé porušení za každý i započatý den prodlení.
- 9.3 V případě nedodržení povinností dle čl. VII odstavců 7.2, 7.3, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 9.4 V případě nedodržení nařízených termínů k odstranění závad podle čl. VII odstavce 7.15 této smlouvy, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení za každý i započatý den prodlení.
- 9.5 V případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli po skončení nájmu, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení.
- 9.6 Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy k uhrazení smluvní pokuty nájemci.
- 9.7 Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé nad rámec smluvní pokuty.

## X. Kontaktní údaje smluvních stran

### 10.1 Kontaktní údaje pronajímatele:

- adresa pro doručování písemností: Magistrát města Plzně, Odbor vnitřní správy, náměstí Republiky 1, 301 00 Plzeň
- věci smluvní: [REDACTED]
- věci ekonomické: [REDACTED]
- věci provozní: [REDACTED]

### 10.2 Kontaktní údaje nájemce:

- adresa pro doručování písemností: [REDACTED]

Nájemce je povinen jakékoliv případné změny kontaktních údajů nahlásit neprodleně pronajímateli.

## XI. Jiná ujednání

- 11.1 Smlouvu lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 11.2 O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu a všechny předané a převzaté dokumenty a doklady.
- 11.3 Smlouva je pronajímatelem uzavírána na základě usnesení Rady města Plzně č. 561 ze dne 1. června 2017.
- 11.4 Občané města byli se záměrem města tuto smlouvu uzavřít seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně od 23. března 2017 do 31. května 2017.
- 11.5 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 11.6 Změnit nebo doplnit tuto smlouvu, v kterékoliv části, mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 11.7 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce souhlasí se zveřejněním úplného textu smlouvy prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv provede pronajímatel.

11.8 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odstavce 11.7.

V Plzni dne 22. 6. 2017

V Plzni dne 22. 6. 2017

-----  
Ing. Tomáš Karhan  
pověřený vedením Odboru vnitřní správy  
Magistrátu města Plzně  
za pronajímatele

-----  
Martin Perník  
jednatel  
za nájemce