

**Smlouva
o nájmu prostor sloužících k podnikání, nájmu movitých věcí
a výpůjčce části pozemku
(dále jen Smlouva)**

Vlastník a půjčitel

Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice
zastoupené starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
kontaktní údaje pro komunikaci v záležitostech upravených touto smlouvou
tel.: xxx xxx xxx, xxx xxx xxx
e-mail.: xxxxxxxx
DS: xxxxxx
dále též Vlastník, Pronajímatel nebo Půjčitel

a

Uživatel a vypůjčitel:

Mgr. Denisa Taulerová, IČO: 08441669, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
kontaktní údaje pro komunikaci v záležitostech upravených touto smlouvou
tel.: xxx xxx xxx
e-mail: xxxxxxxxxxxx
DS: xxxxxx
dále též Uživatel, Nájemce nebo Vypůjčitel

Preambule

1. Účelem a cílem této smlouvy je sjednání závazkového vztahu jehož účelem a smyslem je provozování kavárny v reprezentativních prostorách v prvním podlaží pozdně barokní budovy z 18. stolení (dříve nazývána též jako Strakoschův dům) v centru města Bučovice.
2. Prostory jsou kompletně zrekonstruovány a vybaveny. Nosnou myšlenkou celkové koncepce interiéru je vazba na město, kterou představuje jednotný vizuální styl inspirovaný barvami a siluetami bučovické vlajky. Vybavení nadčasovým nábytkem z ohýbaného dřeva se nese v duchu tradičních kaváren z doby první republiky. Pojetí interiéru je zcela jedinečné, aby byla kavárna nezaměnitelně spjata právě s Bučovicemi.
3. Výsledkem rekonstrukce jsou unikátní, harmonicky sladěné prostory ve stylu městské kavárny. Cílem bylo vytvořit moderní, zároveň však nadčasové prostředí kavárny, které nebude poplatné rychle se měnícím interiérovým trendům.
4. Město Bučovice klade velký důraz na vytvoření příjemného oddechového a společenského místa při zachování jednotného vizuálního stylu veškerých interiérových prvků.

Článek I.

Předmět nájmu a výpůjčky

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – budovy čp. 823, která je součástí pozemku parc. č. 847 v k. ú. Bučovice. Adresa: náměstí Svobody 823, Bučovice.

2. Předmětem nájmu prostor sloužících k podnikání jsou prostory, které se nacházejí v přízemí části budovy definované v odst. 1 o celkové výměře 75,4 m² (dále jen Kavárna) k výlučnému užívání a 33,9 m² ke spoluužívání.
3. Předmět nájmu dle odst. 2 sestává z výlučně užívaných prostor v levé části I. NP se samostatným vstupem z náměstí Svobody, který lze využívat pouze pro obsluhu na venkovní zahrádce a dalším přístupem ze společné vstupní haly a práva spoluužívání společných částí, tj. vstupní hala, WC ženy + ZTP, WC muži a úklidová místnost, rovněž situovaných v I. NP se vstupem ze společné vstupní haly.
4. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor s rozdělením na výlučné užívání a spoluužívání je přílohou č. 1 této smlouvy.
5. Předmětem výpůjčky je část pozemku parc. č. 848 v k. ú. Bučovice – restaurační předzahrádka o výměře 38 m² dle situace, která je přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen Předzahrádka).
6. Předmětem nájmu movitých věcí je vybavení Kavárny a Předzahrádky – seznam inventáře a gastro zařízení dle přílohy č. 3 této smlouvy. V nebytovém prostoru jsou připraveny rozvody na instalaci klimatizačních jednotek.
7. Vybavení a zařízení dle odst. 6 je nové a vztahuje se na ně záruka dodavatele. Uživatel je povinen oznámit veškeré poruchy nebo závady neprodleně Vlastníkovi, který zajistí opravu dle záručních podmínek.
8. Vlastník tímto přenechává na základě této smlouvy uživateli k užívání nebytové prostory, část pozemku a nemovité věci vymezené v předchozích ustanoveních (dále souhrnně také jako Předmět užívání) za účelem sjednaným v čl. II. této smlouvy, za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy a za podmínek sjednaných v této smlouvě a Uživatel předmět užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá. Uživatel prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu užívání a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu.

Článek II.

Účel užívání

1. Uživatel je oprávněn předmět užívání vymezené v čl. I. užívat za účelem provozování hostinské činnosti – provozovna kavárny a cukrárny s letní předzahrádkou. Uživatel je oprávněn užívat předmět užívání tj. adresní místo náměstí Svobody 823 jako provozovnu v souladu s předpisy o živnostenském podnikání.
2. Uživatel se zavazuje zajišťovat běžný kavárenský a cukrárenský provoz včetně prodeje nealkoholických a alkoholických nápojů a dalšího sortimentu dle hygienických limitů a vybavení. Předmět užívání lze rovněž využívat k pořádání společenských, kulturních a klubových akcí. Bude-li se jednat o neveřejnou akci, která bude zasahovat do provozní doby stanovené dle sjednaného minimálního rozsahu otevírací doby, lze takovou akci pořádat jen se souhlasem Vlastníka.
3. Uživatel prohlašuje, že uvedené služby je oprávněn poskytovat. Uživatel se zavazuje výše uvedené služby poskytovat osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.
4. Užívání je sjednáno k výkonu podnikatelské činnosti uživatele, který není oprávněn přenechat předmět užívání nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího souhlasu vlastníka.
5. Uživatel se zavazuje provozovat jako součást Kavárny v období min. od 01.05. do 30.09. letní předzahrádku na části pozemku parc. č. 848, která je vymezená v příloze č. 2 k této smlouvě. Užívání pozemku dle tohoto ustanovení je sjednáno formou výpůjčky. Uživatel je povinen hradit poplatek za užívání veřejného prostranství dle aktuální Obecně závazné vyhlášky města Bučovice o místním poplatku za užívání veřejného prostranství (ke dni podpisu smlouvy je to OVZ č. 3/2020).

6. Uživatel je srozuměn se stavebně technickým stavem předmětu užívání z osobní prohlídky a v tomto stavu ho přebírá.
7. Uživatel bere na vědomí, že budova, v níž je Kavárna umístěna, je památkově chráněnou kulturní památkou rejst. č. ÚSKP 30495/7-3604 a současně se nachází v památkové zóně nemovité kulturní památky.

Článek III.

Doba užívání a způsob ukončení

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá s účinností od 1. května 2024 na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné stav měřičů energií ke dni předání a převzetí pro účely zjištění nákladů za spotřebu energií a služeb a fotodokumentace stavu předmětu nájmu ke dni předání.
3. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu. Spotřebu energií hradí nájemce ode dne předání a převzetí předmětu nájmu.
4. Výpovědní lhůta je pro obě smluvní strany stejná a činí šest měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
5. Ve výpovědi nemusí být uveden důvod.
6. Výpovědní lhůta u výpovědi ze strany Vlastníka dle odst. 7 a násl. nebo ze strany Uživatele dle odst. 11 tohoto ustanovení činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
7. Je-li důvodem výpovědi ze strany Vlastníka skutečnost, že Uživatel neuhradil řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem za 1 měsíc nebo vážné porušení závazků sjednaných v této smlouvě, může vlastník dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne uživateli dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
8. Vážným porušením závazků sjednaných v této smlouvě se rozumí zejména:
 - a) sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu vlastníka,
 - b) poškození předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází,
 - c) porušení závazků sjednaných v čl. II odst. 1, 2 a čl. VII odst. 1,
9. Vážné porušení smlouvy nebude výpovědním důvodem odst. 8, jestliže takovéto zdržení nebo neplnění je způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. Odpovědnost však nevylučuje překážka, která vznikla v době, kdy povinná strana byla již v prodlení s plněním své povinnosti, nebo vznikla v důsledku z jejich hospodářských poměrů. Za okolnosti vyšší moci se považují takové neodvratitelné události, které ta smluvní strana, která se jich dovolává, při uzavírání smlouvy nemohla předvídat, a které jí brání, aby splnila své smluvní povinnosti, jako např. válka, živelné katastrofy, generální stávky, důvody vyplývající z právních předpisů (např. technologické přestávky, nečinnost orgánů veřejné moci, rozhodnutí nadřízených orgánů) apod. Za okolnosti vyšší moci se naproti tomu nepovažují zpoždění dodávek subdodavatelů, výpadky médií apod.
10. Strana, která se dovolává vyšší moci je povinna neprodleně, nejpozději však do tří kalendářních dnů druhou stranu vyzoomět o vzniku okolností vyšší moci a takovou zprávu ihned písemně potvrdit. Stejným způsobem vyzoomí druhou smluvní stranu o ukončení okolností vyšší moci. Na požádání předloží smluvní strana, která se dovolává vyšší moci, věrohodný důkaz o této skutečnosti.
11. Je-li důvodem výpovědi ze strany Uživatele skutečnost, že předmět užívání se stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, může Uživatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne Vlastníkovi dodatečnou lhůtu min 14 dní pro zjednání nápravy.

12. Výpůjčka dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou od 01.05.2024 do 30.04.2025 (jeden rok)
13. Pokračuje-li nájemní vztah, obnovuje se trvání výpůjčky automaticky, vždy na další rok. Ke dni ukončení nájmu z důvodů uvedených v této smlouvě, zaniká i výpůjčka.

Článek IV.

Nájemné a úhrady na služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou ve výši 130.680 Kč (slovy jednostotřicetisícšestsetosmdesát korun českých) ročně (dále též jen jako **nájemné**). Ke sjednanému nájemnému bude nájemci účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy ke dni zdanitelného plnění. Uživatel není plátcem DPH.
2. Uživatel se zavazuje hradit zálohy nebo paušální platby na služby spojené s užíváním předmětu užívání dle této smlouvy, které poskytuje vlastník nebo zajišťuje prostřednictvím dodavatelů na základě samostatných smluv mezi vlastníkem a dodavatelem (dále též jen jako **služby**).
3. Výčet a výše záloh a paušálních částek služeb:
 - a) elektřina výlučně užívaná část Kavárny – záloha 36.000 Kč ročně
 - b) vodné a stočné výlučně užívaná část Kavárny – záloha 6.000 Kč ročně
 - c) vodné, stočné společné části - paušál 3.000 Kč ročně
 - d) elektřina společné části - paušál 3.000 Kč ročně
 - e) srážkové vody – záloha – 3.600 Kč ročně
 - f) úklid společně užívaných prostor včetně doplňování hygienických potřeb – paušál – 14.400 Kč ročně
 - g) dodávka tepla – záloha – 24.000 Kč ročně
4. V případě, že součet skutečně účtované ceny služby za uplynulý kalendářní rok, placené zálohovými platbami, budou vyšší o více jak 30% součtu zálohových plateb na služby za uplynulý kalendářní rok, je vlastník oprávněn výši zálohových plateb u těchto služeb jednou ročně jednostranně změnit, a to tak, že stávající výše záloh bude vynásobena koeficientem stanoveným jako zlomek, kde ve jmenovateli bude uveden součet celkové účtované ceny té které služby za uplynulý kalendářní rok a v čitateli součet jednotlivých záloh té které služby za uplynulý kalendářní rok. Změnu záloh dle tohoto odstavce je vlastník povinen provést a oznámit nájemci vždy nejpozději do konce měsíce května aktuálního kalendářního roku. Tímto ustanovením nejsou dotčeny služby placené paušální částkou.
5. Ke sjednaným zálohám za služby, paušálním částkám za služby a vyúčtování za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
6. Způsob určení plateb a vyúčtování zaplacených záloh za služby je uveden v článku V. této smlouvy. Paušální částky za služby se nevyúčtovávají.
7. Pro případ prodlení Nájemce s platbami nájemného úhrad dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.
8. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku nejdříve však od roku 2025 maximálně o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné, zálohy na služby a paušální částka za služby (dále též jen jako úhrady) budou hrazeny měsíčně ve výši 1/12 ročního předpisu, na základě vystavené faktury, kterou se vlastník zavazuje každý měsíc vystavit a doručit nájemci do 5 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední den kalendářního měsíce, za který se úhrady platí a splatnost faktury bude 14 dnů ode

dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je vlastník v prodlení s doručením té které faktury.

Článek V.

Jistota

1. Nájemce je povinen nejpozději do 10 dnů od doručení faktury pronajímatele uhradit jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného k zajištění nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků. Jistota činí 32.670 Kč (slovy třicetdvatisícešestsetšedesát korun českých).
2. Tato jistota může být pronajímatelem použita na uhrazení nedoplatků nájemného, záloh a nedoplatků z vyúčtování cen plnění spojených s užíváním nebytového prostoru a s ním souvisejících služeb, a rovněž k úhradě jiných závazků nájemce souvisejících s nájmem (např. na náhradu škody způsobené na předmětu nájmu a na jeho zařízení, kterou způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci, či klienti).
3. V případě, že pronajímatel použil na úhradu svých pohledávek vůči nájemci jistotu nebo její část, je o tom povinen bez zbytečného dokladu písemně informovat nájemce a ten je povinen do deseti dnů po obdržení této informace dorovnat jistotu do původní výše, tj. na částku 32.670 Kč, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Je ujednáno, že porušení této povinnosti nájemce je hrubým porušením povinnosti vyplývající z nájmu.
5. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci 80 % jistoty, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to nejdéle do tří měsíců od vyklizení a předání nebytového prostoru. Zbývajících 20 % jistoty vrátí pronajímatel nájemci po započtení případných nedoplatků, nejpozději do jednoho měsíce od provedení ročního vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor.
6. Nájemce má právo na úrok z jistoty od jejího poskytnutí ve výši 0,1 % p. a.

Článek VI.

Platby na služby

1. Zálohy na náklady spojené se spotřebou elektrické energie ve výlučně užívaných prostorách bude hradit Uživatel zálohovou platbou ve výši uvedené v čl. IV odst. 3 písm. a) a vyúčtování bude provedeno dle stavu na poměrových měřicích.
2. Všechny společně užívané prostory jsou napojeny na odběrné místo hrazené vlastníkem. Podíl na odběru elektrické energie, vodného a stočného včetně běžné údržby a oprav bude Uživatel hradit paušální částkou ve výši uvedené v čl. IV odst. 3 písm. c).
3. Náklady spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod do výlučně užívaných prostor bude hradit Uživatel zálohovou platbou ve výši uvedené v čl. IV odst. 3 písm. b) a vyúčtování bude provedeno dle stavu na poměrových měřicích.
4. Náklady na odvod srážkových vod bude Uživatel hradit zálohovou platbou ve výši uvedené v čl. IV odst. 3 písm. d), přičemž vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů na odvod srážkových vod za OM 1210-0214 v poměru pronajaté plochy k součtu podlahových ploch nebytových prostor v odběrném místě tj. 135 m².
5. Vytápění je zajišťováno kotlem umístěným v prostorách vlastníka, který zajišťuje vytápění pro celé I. patro. Zálohy na náklady spojené s vytápěním budou hrazeny platbou ve výši uvedené v čl. IV odst. 3 písm. f). Vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů v poměru vytápěných podlahových ploch užívaných výlučně Uživatelem k součtu podlahových ploch nebytových prostor, které užívá Vlastník a Uživatel (135 m²). Skutečnými náklady jsou náklady na vytápění

části budovy, která je napojena na plynový kotel v I. NP, tj. spotřeba plynu, revize kotle, opravy a údržba, ev. odpisy, pokud bude vlastník zařízení pro vytápění samostatně odepisovat.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Uživatel je povinen:

- a) užívat předmět užívání v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) udržovat předmět užívání ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy;
- c) mít po celou dobu užívání nebytového prostoru sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnikáním v pronajatých prostorách na majetku pronajímatele s limitem pojistného plnění min. 50.000.000 Kč;
- d) zajistit, aby vstup přes vrata a vstupní halu nebyl používán mimo provozní dobu Kavárny nebo Kulturního a informačního centra a pokud tento vchod z provozních účelů mimo tuto dobu použije např. pro zásobování, je povinen zajistit jeho okamžité uzamčení;
- e) na vlastní náklady zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu stanoveném v nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, ve znění platném a účinném ke dni zjištění nutnosti provedení opravy či údržby, přičemž limit dle § 5 se sjednává na částku 5.000 Kč;
- f) umožnit Vlastníkovi za přítomnosti Uživatele v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu užívání za účelem zjištění jejich stavu a stavu vybavení v souladu s touto smlouvou, a to po předchozím oznámení učiněném alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní stav;
- g) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Vlastníka,
- h) oznámit Vlastníkovi bez zbytečného odkladu všechny závady, které brání užívání předmětu nájmu a pojistné události;
- i) v den skončení sjednaného užívání se Uživatel zavazuje předat Vlastníkovi předmět užívání vyklizený a v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem vlastníka provedl či provedl Vlastník v době trvání nájmu na základě dohody s Uživatelem.

2. Vlastník je povinen:

- a) odstranit na základě oznámení Uživatele neprodleně závady, které brání v řádném užívání předmětu užívání;
- b) zajišťovat opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby dle odst. 1 písm. d tohoto ustanovení;
- c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním sjednaných touto smlouvou.

Článek VIII.

Další závazky Uživatele

1. Uživatel je povinen mimo obecných povinností sjednaných v čl. VI odst. 1 akceptovat a dodržovat další požadavky vlastníka plynoucí ze skutečností uvedených v Preambuli k této Smlouvě.

2. Uživatel se zavazuje stanovit a dodržovat provozní dobu Kavárny v minimálním rozsahu šest dní v týdnu včetně víkendu a svátků 10:00–17:00 hod. Letní předzahrádka bude provozovaná min. od 01.05. do 30.09 v době provozní doby Kavárny.
3. Změna provozní doby je možná jen po předchozím souhlasu Vlastníka, pokud se nejedná o změnu vyvolanou jinými obecně závaznými předpisy nebo překážkou v užívání pronajatého prostoru, která není na straně Uživatele.
4. Kavárna je stavebně a architektonicky provedena a vybavena v jednotném vizuálním stylu. Zachování a udržení tohoto jednotného vizuálního stylu je pro Uživatele závazné a nesmí být bez předchozího souhlasu Vlastníka měněn. Bude-li nutno z důvodu opotřebování nebo neopravitelnosti vyřadit a nahradit některou z položek uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy, učiní tak Vlastník, a to po předchozí žádosti Uživatele a dle svých vnitřních předpisů pro vyřazování a nabývání majetku.
5. Předchozímu souhlasu vlastníka podléhá také výběr a umístění dalších elektrospotřebičů pro provoz Kavárny a dalšího vybavení a zařízení veřejné části Kavárny a Předzahrádky, které je v režii Uživatele (např. gastro nádobí – porcelán, sklo keramika apod., dekorace, podlahové krytiny, textilie, další osvětlovací tělesa, doplňky pro stolování apod.).
6. Každý další elektrický spotřebič může být zapojen pouze po předchozí revizi a souhlasu Vlastníka.
7. Vlastník si dále vyhrazuje právo předchozího souhlasu s názvem kavárny, jehož grafické provedení na fasádě budovy zajistí Vlastník a se vzhledem a umístěním dalších grafických prvků na venkovní části budovy, např. otevírací doba.
8. Kavárna bude provozována jako nekuřácká včetně zákazu elektronických cigaret. Kouření může být povoleno pouze na venkovní zahrádce a za tím účelem musí být vybavena ze strany Uživatele vhodnými popelníky.
9. Uživatel nesmí v předmětu užívání provozovat výdejní místo pro přepravní a zásilkové společnosti, prodej nebo výdej nepotravinářského zboží, prodej stáčeného nebo lahvového vína mimo toho, které je určené ke konzumaci přímo v Kavárně nebo na Předzahrádce.
10. Uživatel se zavazuje nejpozději do tří měsíců od začátku užívání zřídit ve veřejné části Kavárny vhodné místo pro rodiny s dětmi (např. dětský koutek, sedačky pro děti, odpovídající sortiment apod.).

Článek IX.

Zvláštní ujednání

1. BOZ a PO

- a) Uživatel je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen PO a BOZ) a ostatní předpisy týkající se této oblasti, se kterými byl seznámen. Za zajištění požární ochrany objektu odpovídá vlastník budovy.
- b) Uživatel se zavazuje při užívání předmětu dodržovat obecně závazné a jiné předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení Vlastníka v oblasti BOZ a PO, s nimiž byl řádně a prokazatelně seznámen.
- c) Uživatel umožní kontrolním orgánům pověřeným Vlastníkem vstup do předmětu užívání za účasti Uživatele k provedení kontrol a revizí, a to na základě předchozího oznámení. Oznámení je třeba sdělit nájemci alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijný zásah. Oznámení může být provedeno prostředky elektronické komunikace nebo telefonicky. Závady a požadavky související s požární ochranou a bezpečností práce jsou ihned hlášeny vlastníkovému objektu k provedení opatření.

2. **Bezpečnost technických zařízení:**

Vlastník zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických a elektrických zařízeních v předmětu užívání. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, vybavení a elektrických spotřebičů, které jsou ve vlastnictví Uživatele s tím, že tuto povinnost má Uživatel. Uživatel je povinen uhradit vlastníkově podíl na nákladech na povinné revize a prohlídky plynového zařízení, jako součást ceny tepla a náklady na revize gastro zařízení v rozsahu profylaxe mimo servisní zásah – čištění výparníků, kondenzátorů, respektive odpadu, odvápnění zařízení, kontrola funkčnosti zařízení. Tento servis provádí odborná firma 1 x ročně. Uživatel je povinen bezodkladně nahlásit vlastníkově závadu na technických zařízeních a umožnit její odstranění dle požadavku realizační firmy.

3. **Ochrana životního prostředí:**

Uživatel je povinen s odpady, vzniklým při užívání předmětu nájmu, nakládat v souladu se zákonem o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

4. **Odpovědnost za škody:**

Uživatel se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé vlastníkově nebo třetím osobám v souvislosti s provozem předmětu užívání.

Vlastník není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.

5. **Užívání budovy:**

Povinnosti Uživatele je úklid výlučně užívaných prostor a předzahrádky na vlastní náklad a dále úklid vestibulu a WC o víkendech a svátcích, pokud je kavárna v provozu. Uživatel není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem užívání dle této smlouvy. Pojištění věcí ve vlastnictví Uživatele umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži Uživatele.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
2. Je-li ve smlouvě uvedeno, že je nutný předchozí souhlas Vlastníka, vydává za město tento souhlas Odbor rozvoje a územního plánování, na základě žádosti Uživatele. Uživatel je povinen předložit vzorky, grafické návrhy a další údaje o předmětu žádosti, které jsou nutné k jejímu posouzení a vydání stanoviska. Žádost může být doručena rovněž prostředky elektronické komunikace do datové schránky nebo e-mail – xxxxxxxx.
3. Za porušení povinností a závazků si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody nebo uplatnění výpovědního důvodu.
4. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhé smluvní straně předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně s dodejkou nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, není-li uvedeno jinak. Písemnost se považuje za doručenou rovněž při marném pokusu o doručení poštou či datovou schránkou, a to v případě pošty třetím dnem, kdy byla uložena na poště, i když se smluvní strana o jejím uložení nedozvěděla, a v případě datové schránky, třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zasílání písemností rozumí adresy uvedené u smluvních stran v záhlaví smlouvy nebo datové schránky má-li je smluvní strana zřízeny.
5. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

6. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Vlastník a Uživatel obdrží po 1 stejnopisu.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
9. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice
10. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 04.03.2024 číslo usnesení 608/39/RM/2024 OM 01.

Příloha č. 1: Schéma – Kavárna

Příloha č. 2: Schéma – Předzahrádka

Příloha č. 3: Seznam inventáře

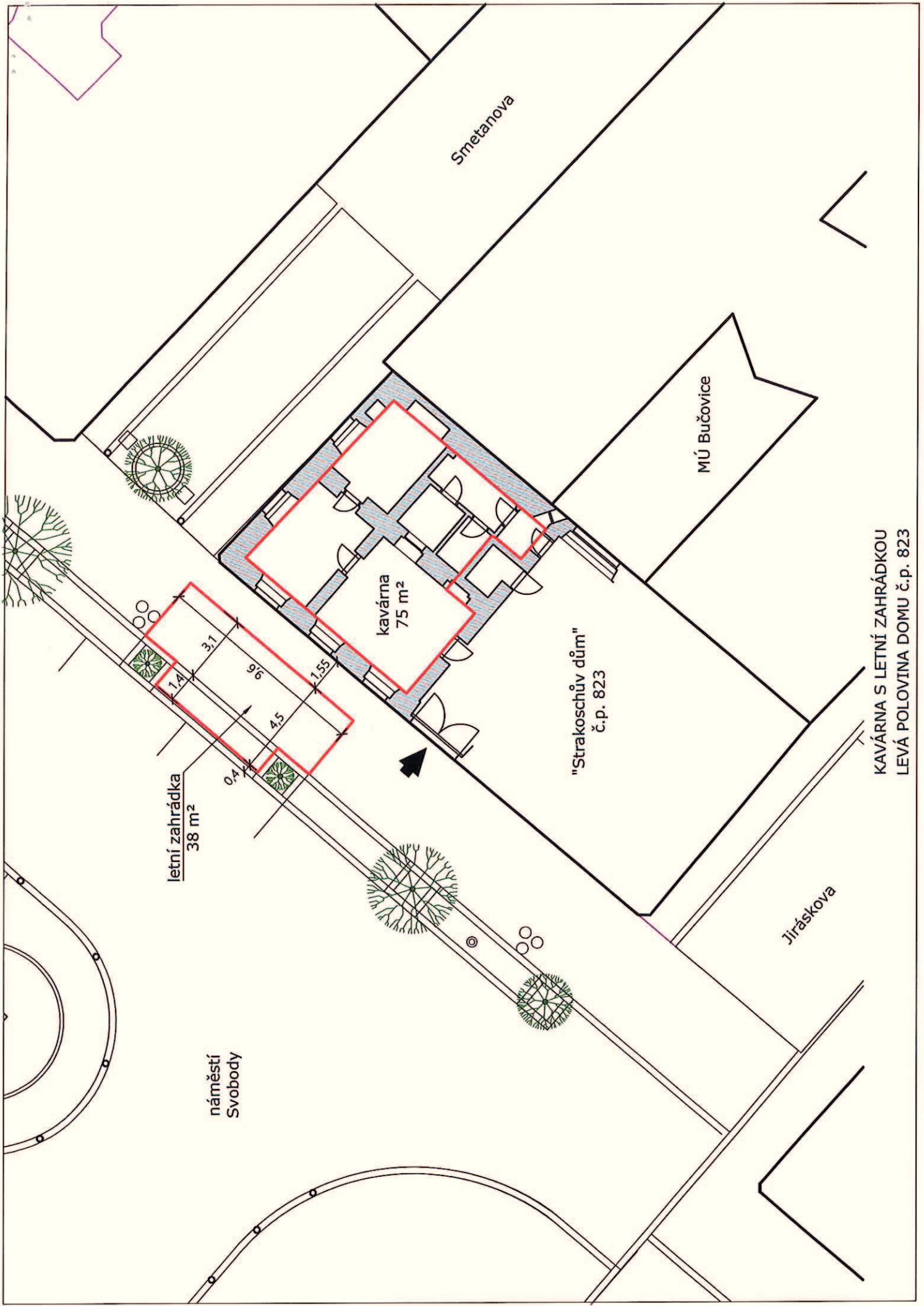
V Bučovicích, 2. dubna 2024

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
město Bučovice
Vlastník

.....
Mgr. Denisa Taulerová
Uživatel



KAVÁRNA NA RADNICI - PŮDORYS 1.NP - KOMPLET
NÁM. SVOBODY 823, BUČOVICE



Smetanova

MÚ Bučovice

kavárna
75 m²

"Strakoschův dům"
č.p. 823

letní zahrádka
38 m²

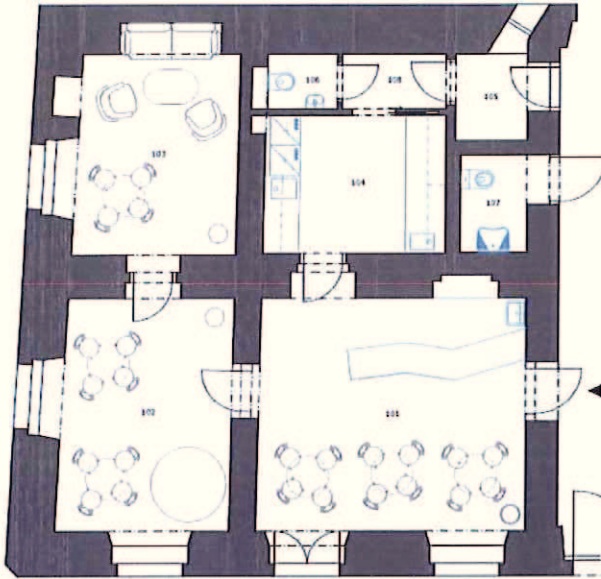
náměstí
Svobody





Jiráskova

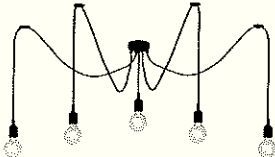


KAVÁRNA S LETNÍ ZAHŘÁDKOU
LEVÁ POLOVINA DOMU č.p. 823

Kavárna a předzahrádka – seznam inventáře

Situace s nábytkem



položka	ks	foto
kavárenské židle	24	
kavárenské stoly kulaté	6	
kavárenský stůl oválný	1	
závěsné svítidlo – S1	1	

závěsné svítidlo – S2	2	
nástěnné svítidlo S6	2	
věšák z ohýbaného dřeva	3	
gauč	1	
křesla	2	
venkovní stoly	4	
venkovní židle	16	

Seznam gastro zařízení:

- 1 ks myčka nádobí Silanos SW40-30-2
- 1 ks chladnička UR 200 SG nerez
- 2 ks chladnička UR 400 SG nerez
- 1 ks černá duální bezrámová vinotéka TFW400-2F
- 1 ks cukrářská obslužná chladicí vitrína RT-400 L
- 1 ks změkčovač vody automatický SMKME - 20 BNT - 1650F - 5L.
- 1 ks umyvadlo 04 – NEW
- 2 ks skříňka nástěnná – 109 snoK
- 1 ks stůl mycí – 109 MS 01
- 1 ks stůl mycí – 109 MS 01d