

## NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „smlouva“)

### I. Smluvní strany

#### 1.1 Statutární město Plzeň, Městský obvod Plzeň 4

se sídlem:

IČO:

adresa pro doručování:

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

(dále jen „pronajímatel“ nebo „MO Plzeň 4“)

a

#### 1.2

(pronajímatel a nájemce dále společně také jako „strany této smlouvy“ nebo „smluvní strany“).

### II.

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jako „OZ“), na této

## NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

### III.

#### Vlastnické vztahy

#### 3.1 Pronajímatel je vlastníkem:

- klimatizovaného stánku včetně vybavení a zařízení, kdy vybavení a zařízení stánku je blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy (dále jako „Vybavení“) (stánek včetně Vybavení dále jako „Stánek“); a
- konstrukce pergoly (dále jako „Pergola“);

vše nacházející se na pozemku – parcele katastru nemovitostí, parc. č. 691/1 (ostatní plocha), v katastrálním území Lobzy, obec Plzeň (dále jako „Pozemek“). Stánek a Pergola jsou blíže vyobrazeny na fotografii, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Přesné umístění Stánku a Pergoly je vyznačeno na situaci, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (dále jako „Situace“).

#### IV. Předmět nájmu

- 4.1 Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou tyto movité věci:
- a) Stánek;
  - b) Pergola;
- (Stánek a Pergola dále společně jako „**předmět nájmu**“).
- 4.2 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za úplatu a nájemce jej do užívání přebírá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

#### V. Účel nájmu

- 5.1 Stánek bude nájemcem využíván jako provozovna s rychlým občerstvením.
- 5.2 Pergola bude využívána pro sezení zákazníků nájemce a stravování zákazníků nájemce.
- 5.3 V případě pochybností o účelu a způsobu využití předmětu nájmu bude účel nájmu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.
- 5.4 Do předmětu nájmu je přivedena pouze elektrická energie, do předmětu nájmu není přivedena voda, či jiné energie a služby. K předmětu nájmu není vybudována kanalizace a odpadní voda ze stánku je svedena do jímky.
- 5.5 V předmětu nájmu není WC. Nájemce je povinen zajistit si na své náklady pronájem části Pozemku v blízkosti Stánku pro umístění mobilních WC v minimálním počtu 2 ks (dále jako „**Pozemek pod WC**“), jakož i pronájem části Pozemku pod Pergolou, a to po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.
- 5.6 Nájemce prohlašuje, že provedl důkladnou prohlídku předmětu nájmu před podpisem této smlouvy, je seznámen s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, tento odpovídá sjednanému účelu a jako takový jej přebírá bez závad a způsobilý k řádnému užívání dle této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že uzavře na své náklady a odpovědnost nájemní smlouvu k Pozemku pod WC a části Pozemku pod Pergolou.
- 5.7 Nájemce nemá právo užívat předmět nájmu k jinému účelu.

#### VI. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu **1. 5. 2024**. Převzetí předmětu nájmu, včetně uvedení stavu elektroměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován v zápise, jenž bude podepsán pronajímatelem a nájemcem. Nájemce se zavazuje zápis podepsat. Odmítne-li jej podepsat a neuvede důvody odmítnutí, platí, že podpisem zápisu pronajímatelem je zápis podepsaný pronajímatelem i nájemcem bez výhrad nájemce.
- 6.2 Zástupce pronajímatele má právo vstoupit do předmětu nájmu, resp. do všech jeho částí spolu se zástupcem nájemce nebo jím zmocněnou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontrol zařízení. V provozní

době je pronajímatel oprávněn vstoupit do / na předmět nájmu kdykoli a nájemce je povinen vstup umožnit a být přítomen. V ostatních případech informuje nájemce o svém záměru vstoupit do předmětu nájmu 24 hodin před realizací vstupu a nájemce je povinen vstup umožnit a být přítomen. Současně má zástupce pronajímatele právo vstoupit do předmětu nájmu, resp. do všech jeho částí bez doprovodu zástupce nájemce, nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná obdobná skutečnost. K ujednání o povinnosti informovat nájemce o záměru vstoupit do předmětu nájmu se v takovém případě nepřihlíží. V případě, že nájemce neumožní či jinak znemožní vstup do předmětu nájmu dle tohoto odstavce smlouvy, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč. Porušení povinnosti nájemce umožnit vstup pronajímateli je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.

## VII. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1 Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 7.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem ČR včetně závazných právních předpisů, v souladu s vyhláškami a nařízeními statutárního města Plzně. Nájemce se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy a požadavky všech příslušných úřadů a orgánů veřejné moci vztahující se k osobě nebo činnosti nájemce. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s činností nájemce, provozem předmětu nájmu a provozem mobilních WC. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.3 Nájemce plně zodpovídá za to, že budou na náklady nájemce na předmětu nájmu a zařízení nájemce prováděny pravidelné kontroly v souladu s platnými právními předpisy a pokyny výrobců zařízení. Porušení jakékoli povinnosti stanovené v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.4 Nájemce má povinnost oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v / na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak nájemce odpovídá za škodu, která takto pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen zdokumentovat stav a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod, jinak za škody odpovídá.
- 7.5 Nájemce nese odpovědnost za riziko spojené s pohybem třetích osob a nájemce v předmětu nájmu. Pokud třetí osoby nebo nájemce způsobí na předmětu nájmu jakoukoliv škodu, nechá ji nájemce bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 7.6 Neodstraní-li nájemce i přes výzvu pronajímatele poškození předmětu nájmu způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá, je pronajímatel takové poškození nebo vadu oprávněn odstranit sám nebo prostřednictvím třetí osoby a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci v celé výši.

- 7.7 Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují náklady ve výši do 5.000,- Kč bez DPH na každou jednotlivou potřebu opravy či běžné údržby. V případě, že nájemce neprovede běžnou údržbu nebo opravu, kterou má dle této smlouvy provést ani přes výzvu pronajímatele k nápravě, je pronajímatel oprávněn zajistit provedení běžné údržby nebo opravy prostřednictvím třetí osoby a veškeré náklady vyúčtované třetí osobou vyúčtovat nájemci v celé výši. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.8 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon užívacích práv jakýchkoli třetích osob v okolí nebo pohyb osob v okolí předmětu nájmu.
- 7.9 Nájemce je povinen zachovat charakter Pozemku jako veřejné prostranství a zachovat volný přístup veřejnosti na Pozemek. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část či Pozemek oplotit, a to ani dočasně. Porušení jakékoli povinnosti stanovené v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.10 Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele vybírat vstupné a poplatky za využívání jakékoli části předmětu nájmu či Pozemku veřejností, a to ani za účelem pořádání jakýchkoli akcí nájemce, když takové porušení je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.11 Nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.12 Nájemce je povinen zajišťovat zvýšenou čistotu v předmětu nájmu a jeho okolí. Nájemce na své náklady zajišťuje v době provozu předmětu nájmu pravidelný každodenní úklid předmětu nájmu a Pozemku v okolí předmětu nájmu. Předmět nájmu a jeho okolí musí být uklizeny nejpozději do 8.00 hodin ráno. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu trvání nájmu nedocházelo v souvislosti s provozem nájemce ke znečištění Pozemku a komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k Pozemku. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat úklid předmětu nájmu, jakož i Pozemku v okolí předmětu nájmu a pod Pergolou a zajistit likvidaci odpadu na vlastní náklady, tj. zajistit odpovídající počet odpadních nádob vzhledem k činnosti podnikání. V případě, že nájemce neprovede úklid předmětu nájmu a Pozemku v okolí předmětu nájmu a pod Pergolou ani přes výzvu pronajímatele k nápravě, je pronajímatel oprávněn zajistit provedení úklidu prostřednictvím třetí osoby a veškeré náklady vyúčtované třetí osobou vyúčtovat nájemci v celé výši. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 7.13 Nájemce byl srozuměn s tím, že Stánek není napojen na vodu a kanalizaci. Odpadní voda je odváděna do jímky v blízkosti Stánku. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s umístěním jímky a zavazuje se na své náklady a odpovědnost pravidelně zajišťovat vývoz jímky a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými právními předpisy.
- 7.14 Nájemce se zavazuje na své náklady umístit na Pozemku pod WC minimálně dvě (2) buňky mobilního WC po celou dobu trvání nájmu, zavazuje se dále zajišťovat jejich pravidelné čištění a vývoz a udržovat je v čistotě. Porušení kterékoli této povinnosti je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem. Nesplní-li nájemce trvale po dobu trvání nájmu dle této smlouvy povinnost umístění na Pozemku pod WC minimálně dvou (2) kusů buněk mobilního

WC, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den kdy nebude povinnost umístění minimálně dvou (2) kusů buněk mobilního WC splněna. V případě porušení povinnosti nájemce udržovat mobilní WC v čistotě, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každé jednotlivé zjištěné porušení.

7.15 Nájemce je povinen zajistit provoz předmětu nájmu (provozem se rozumí otevření Stánku a provádění služby rychlého občerstvení, otevření Pergoly a zajištění možnosti užívání, otevření WC) minimálně v této době:

- a) celoročně mimo zimní období musí být zajištěn provoz o víkendech v době od 10.00 hodin do 19.00 hodin;
- b) v zimních měsících musí být zajištěn provoz o víkendech v době od 10.00 hodin do 16.00 hodin;
- c) v době letních prázdnin musí být zajištěn provoz každý den od pondělí do neděle v době od 10.00 hodin do 19.00 hodin;
- d) v době ostatních prázdnin, státních svátků, prodloužených dní volna nebo domluvených akcí, na které se nevztahuje zajištění provozu v bodech a) až c), bude provoz individuální, vždy však musí být provoz zajištěn v rozsahu minimálně 6 hodin v každém dni;
- e) nájemce je povinen zajistit provoz předmětu nájmu vždy v průběhu konání jakékoli akce pořádané pronajímatelem, a to po celou dobu trvání akce, tedy i v rozsahu delším, než je uvedeno pod písm. a) až d); v době trvání akce pronajímatele je nájemce povinen zajistit dostatečnou kapacitu pracovníků pro zajištění provozu.

Odchyly od výše uvedených dob provozu předmětu nájmu z důvodu nepředvídatelných nebo výjimečných situací podléhají schválení pronajímatele, kdy žádost musí být nájemcem doručena pronajímateli alespoň čtrnáct (14) dnů předem. V případě závažných okolností nastalých v kratší době, které budou důvodem pro nemožnost provozu předmětu nájmu, musí nájemce vyrozumět pronajímatele o těchto okolnostech bez zbytečného odkladu, co se o nich dozví a učinit vše pro to, aby byl provoz předmětu nájmu zahájen či obnoven v co nejkratší možné době. Nevyrozumí-li nájemce pronajímatele o situaci znemožňující zajištění provozu předmětu nájmu včas, platí, že je povinen provoz předmětu nájmu řádně zajistit.

Kterékoli porušení povinnosti nájemce zajistit provoz předmětu nájmu dle tohoto odst. smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem. V případě, že předmět nájmu nebude v provozu v souladu s touto smlouvou, aniž by k tomu byl důvod dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem: (i) smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každou započatou hodinu, kdy nebude zajištěn provoz předmětu nájmu dle písm. a) až d) tohoto odstavce smlouvy; nebo (ii) smluvní pokutu ve výši 400,- Kč za každou započatou hodinu, kdy nebude zajištěn provoz předmětu nájmu dle písm. e) tohoto odstavce smlouvy.

7.16 Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit po celou dobu trvání nájmu možnost bezhotovostních plateb a veškeré technické zařízení včetně instalace k tomu nezbytné (např. připojení k internetu). Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem.

7.17 Pořádání kulturních, společenských, sportovních nebo jiných hromadných akcí (dále jen „akce nájemce“) nájemcem je možné pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. O souhlas je nutné požádat předem v dostatečném předstihu, a to nejméně čtrnáct (14) dnů před konáním akce nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce ohlášení nebo povolení dle zvláštních

právních předpisů. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci smlouvy je porušením povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.

- 7.18 Nájemce je povinen, počínaje rokem 2025 do 30. 1. kalendářního roku předložit seznam předpokládaných akcí nájemce na kalendářní rok ke konzultaci pronajímatele, když se zavazuje pořádat minimálně čtyři (4) akce nájemce v kalendářním roce schválené pronajímatelem. Pro rok 2024 předá nájemce seznam předpokládaných akcí nájemce do 30. 6. 2024 a zavazuje se pořádat minimálně dvě (2) akce nájemce v roce 2024 schválené pronajímatelem. V případě jakékoli změny schválené akce nájemce musí být taková změna schválena zástupci pronajímatele. Vždy mají přednost akce, které zajišťuje pronajímatel a nájemce není oprávněn ve stejné době pořádat žádné akce nájemce, pokud neobdrží písemný souhlas ze strany pronajímatele. Porušení kterékoli povinností stanovené v tomto odstavci smlouvy je porušením povinností nájemce zvlášť závažným způsobem. Poruší-li nájemce povinnost pořádat minimálně čtyři (4) akce nájemce v kalendářním roce schválené pronajímatelem nebo minimálně dvě (2) akce nájemce v roce 2024 schválené pronajímatelem nebo bude pořádat akci nájemce, která nebude schválena pronajímatelem nebo bude pořádat akci nájemce v době pořádání akce pronajímatele bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 7.19 Nájemce je povinen zajistit mobilní sezení pod Pergolou v obdobném designu, jako je stavba Stánku a Pergoly z materiálu dřevo. Porušení této povinností je porušením povinností nájemce zvlášť závažným způsobem. Poruší-li nájemce povinnost stanovenou v tomto odstavci smlouvy, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, který je určen jako den provozu předmětu nájmu dle této smlouvy (odst. 7.15), kdy nebude zajištěno mobilní sezení dle této smlouvy.
- 7.20 Nájemce je povinen dodržovat čistotu a bezvadný technický vzhled Stánku, Pergoly, mobilních WC.

### VIII. Podnájem

- 8.1 Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s podnájemem se práva a povinnosti z této smlouvy vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu nebo jeho část přenechán do podnájmu. Účel podnájmu musí být totožný s účelem nájmu dle této smlouvy, pokud se strany této smlouvy nedohodnou písemně jinak. Nájemce se zavazuje přenést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v přiměřeném rozsahu na podnájemce. V případě, že nájemce přenechá předmět nájmu či jeho část do podnájmu v rozporu s touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem jednorázovou smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

### IX. Stavební a jiné úpravy

- 9.1 Nájemce nemá právo provádět v / na předmětu nájmu změny předmětu nájmu (stavební či jiné úpravy). Tyto je oprávněn provádět pouze po obdržení výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele včetně případného časového požadavku, kterým je nájemce vázán. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad.



Strany této smlouvy výslovně sjednávají, že dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce nárok na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu. Veškeré pronajímatelem povolené změny budou provedeny odbornými osobami za dodržení všech bezpečnostních předpisů a platné legislativy. V případě zásahu do stávajících elektrorozvodů musí být provedena nová revizní kontrola, kterou zajistí na své náklady nájemce a výslednou revizní zprávu doloží pronajímátele. Provede-li nájemce jakoukoli změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímátele, je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu.

- 9.2 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, změny měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického vedení nebo jiných instalací či jakékoli estetické změny.
- 9.3 K umístění jakékoli reklamy či informací o vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímátele. Nájemce je povinen provozovat pouze reklamu, která nebude v rozporu s legislativními normami České republiky a Etickým kodexem reklamy a která bude v souladu s obecnými mravními zásadami. Nájemce vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu je v majetku města Plzně, je povinen se řídit Manuálem označování provozoven (<https://ukr.plzen.eu/rozvoj-mesta/regulace-vizualniho-smogu/manual-oznacovani-provozoven/manual-oznacovani-provozoven.aspx>). Reklamy či informace v rozporu s tímto odstavcem smlouvy je nájemce povinen okamžitě na výzvu pronajímátele odstranit a nahradit pronajímátele veškerou újmou, která mu tím vznikla.
- 9.4 Nedohodnou-li se Strany této smlouvy jinak, je nájemce po skončení nájemního vztahu povinen odevzdat předmět nájmu včetně jeho součástí a vybavení v takovém stavu, v jakém mu byly předány, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl i se souhlasem pronajímátele, resp. vrátit předmět nájmu do původního stavu, nestanoví-li pronajímátel písemně jinak. Nedojde-li v posouzení běžného opotřebení k dohodě stran této smlouvy, rozhodne o vzniklé škodě a výši její náhrady příslušný znalec, na kterém se strany této smlouvy dohodnou. Nedohodnou-li se strany této smlouvy, určí znalec pronajímátele. Náklady uplatněné znalcem za jeho činnost hradí nájemce s tím, že pokud bude nájemce v celém rozsahu úspěšný, uhradí mu náklady pronajímátele.

## X.

### Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

- 10.1 Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené vzájemnou dohodou stran této smlouvy. Strany této smlouvy sjednávají nájemné za předmět nájmu ve výši:
- a) měsíční nájemné za Stánek a Pergolu je Stranami stanoveno v celkové výši **4.600 Kč** bez DPH / měsíc.
- Takto stanovená výše nájemného je základem zákonné sazby DPH, když měsíční nájemné bude vždy navýšeno o platnou sazbu DPH v době zdanitelného plnění.
- 10.2 Pronajímátel zajišťuje dodávku elektrické energie do Stánku. Úhrada za elektrickou energii není součástí nájmu dle odst. 10.1. Nájemce bude na elektrickou energii pronajímátele hradit pravidelné měsíční zálohy ve výši **4.500 Kč**. Do třiceti (30) dnů po doručení vyúčtování elektřiny dodavatelem pronajímátele předloží pronajímátel nájemci vyúčtování záloh a skutečných nákladů na spotřebovanou elektrickou energii za příslušné období. Skutečné náklady na

spotřebovanou elektrickou energii představují veškeré platby vyúčtované dodavatelem (tj. zejména cenu za dodávku, cenu za distribuci, jakož i případné další poplatky dodavatele). Případné přeplatky či nedoplatky budou uhrazeny druhé straně této smlouvy nejpozději do 7 dnů od zaslání vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh v těchto případech a tímto způsobem: (i) dojde-li ke zvýšení záloh dodavatelem pronajímateli, a to o odpovídající výši, o kolik dojde ke zvýšení záloh ve vztahu k předmětu nájmu; nebo (ii) dojde-li ke zvýšení ceny elektrické energie ze strany dodavatelů, a to o odpovídající procentuální výši zvýšení ceny. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh tak, aby tato odpovídala zjištěné průměrné ceně skutečných nákladů na spotřebovanou elektrickou energii za měsíční spotřebu za předchozí kalendářní rok či jeho část.

10.3 Nájemné (odst. 10.1) a záloha na elektrickou energii (odst. 10.2) budou placeny vždy k patnáctému (15.) dni příslušného kalendářního měsíce, na který jsou nájemné a záloha na elektrickou energii hrazené, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s.. Plzeň – město, číslo účtu: pod variabilním symbolem

10.4 Pronajímatel je počínaje kalendářním rokem následujícím po počátku účinnosti této smlouvy oprávněn jednostranně zvýšit nájemné (odst. 10.1) o roční míru inflace české koruny, odvozené od úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášené příslušným Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za uplynulý rok. Jako základ pro výpočet nové výše měsíčního nájmu za předmět nájmu bude poslední výše měsíčního nájmu za předmět nájmu k 31. 12. kalendářního roku předcházejícího. Zvýšení nájmu je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. ledna kalendářního roku, a to i zpětně k tomuto datu, bez nutnosti uzavřít o této změně dodatek ke smlouvě. Pronajímatel oznámí úpravu nájmu nájemci písemnou formou do 31. května příslušného roku, v němž bude úprava provedena. Nájemce je povinen takto zvýšené měsíční nájemné řádně hradit. Vzniklý nedoplatek za měsíce trvání nájmu od 1. ledna kalendářního roku do písemného oznámení zvýšení nájmu uhradí nájemce do 30 dnů od písemného oznámení zvýšení nájmu.

## XI. Trvání smlouvy

11.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **čtyři (4) roky**, a to počínaje dnem 1. 5. 2024.

11.2 Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou stran této smlouvy nebo výpovědí.

11.3 Pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby z těchto důvodů:

- a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení a nápravu nezjedná ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě; pronajímatel dá nájemci ve výzvě k nápravě přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí v důsledku prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
- b) nezaplatí-li nájemce nájemné či kteroukoli jeho část a/nebo zálohu na elektrickou energii v celé výši ani do splatnosti příštího nájmu či zálohy na elektrickou energii;
- c) nedoplní-li nájemce jistotu (čl. XIV.) dle této smlouvy ve lhůtě dle této smlouvy;



- d) nájemce porušil kteroukoli svoji povinnost stanovenou v ustanoveních odst. 9.1 a 9.3 této smlouvy a nezjedná nápravu ani po písemné výzvě pronajímatele k nápravě; pronajímatel dá nájemci ve výzvě k nápravě přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy;
- e) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle této smlouvy a nápravu nezjedná ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě; pronajímatel dá nájemci ve výzvě k nápravě přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy;
- f) porušil-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem;
- g) nájemce zřídí třetí osobě právo užívat předmět nájmu či jeho část bez souhlasu pronajímatele;
- h) nájemce porušil své povinnosti vyplývající z platných právních předpisů a nápravu nezjedná ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě; pronajímatel dá nájemci ve výzvě k nápravě přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; to neplatí pro ta porušení, u kterých smlouva stanoví, že se jedná o porušení povinností zvláště závažným způsobem, v těch případech se užije výpověď dle předchozího písm. e);
- i) nájemce nebude mít zajištěno užívací právo k Pozemku pod WC a/nebo k části Pozemku pod Pergolou.

Výpověď je účinná dnem jejího doručení nájemci.

11.4 Pronajímatel má dále právo nájem jednostranně vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů, počínající prvním dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena nájemci, z těchto důvodů:

- a) bude-li zahájeno insolvenční řízení na majetek nájemce při návrhu podaném nájemcem nebo bude-li příslušným soudem rozhodnuto o úpadku nájemce v případě podání návrhu jinou osobou nebo bude návrh na prohlášení úpadku pravomocně zamítnut pro nedostatek majetku nájemce;
- b) předmět nájmu či kterákoli jeho část bude na základě rozhodnutí příslušného orgánu pronajímatele předmětem změny vlastnického práva.
- c) nastane-li některá z dalších skutečností zakládající výpověď nájmu, uvedená v příslušných ustanoveních OZ, neuvedená v této smlouvě jako důvod výpovědi.

11.5 Vykldí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

11.6 Nájemce má právo nájem vypovědět pouze v případě, stane-li se předmět nájmu zcela nepoužitelný k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nezapříčinil ani z části nájemce a tento stav bude neodstranitelný. Nájemce je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nepoužitelnost Pergoly není důvodem výpovědi nájemcem. Strany vylučují aplikaci ostatních ustanovení OZ, upravující výpověď ze strany nájemce. Nájemce není oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 11.7 Výpověď musí mít písemnou formu. Ve výpovědi nájmu uvede strana této smlouvy důvod výpovědi.
- 11.8 Nájemce má právo do uplynutí pěti (5) dnů ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li nájemce námitky včas, ale pronajímatel do jednoho měsíce ode dne, kdy mu námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má nájemce právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do jednoho týdne ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 11.9 Nebude-li moci nájemce z důvodu na straně pronajímatele užívat předmět nájmu zcela nebo z části, není povinen hradit adekvátní část nájemného po dobu, po kterou nemohl předmět nájmu či jeho část užívat.
- 11.10 Ke dni skončení nájmu nájemce odevzdá (předá) vyklizený předmět nájmu pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby nájemce odevzdá (předá) vyklizený předmět nájmu do pěti (5) pracovních dní po doručení této výpovědi. Předmět nájmu je odevzdán (předán), obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání a mezi oběma smluvními stranami bude sepsán a podepsán předávací protokol.
- 11.11 Nepředá-li nájemce vyklizený předmět nájmu v termínu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmět nájmu vyklidit a veškeré nájemcovi věci uskladnit na jiném místě. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s vystěhováním věcí nájemce, jakož i náklady na jejich uskladnění. Nedojde-li k převzetí věcí ani do 30 dnů od termínu pro odevzdání (předání) předmětu nájmu dle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo věci nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat.
- 11.12 Strany vylučují aplikaci § 2315 OZ a nájemce tak nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali případným převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.
- 11.13 Strany této smlouvy vylučují aplikaci § 2230 odst. 1 OZ. Pronajímatel má tedy právo kdykoli, tedy i po uplynutí jednoho měsíce po uplynutí nájemní doby, vyzvat nájemce, aby mu předmět nájmu odevzdal, užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby. Fikce znovu uzavření nájemní smlouvy se tak na předmětný smluvní vztah neužije.

## XII.

### Odpovědnost za škodu a ujednání o sankcích

- 12.1 Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou živelnou nebo jinou nahodilou událostí na majetku nájemce.
- 12.2 V průběhu a po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uhradit pronajímateli případná poškození a újmy vzniklé v a/nebo na předmětu nájmu po dobu nájemního vztahu a jiné případné újmy vzniklé pronajímateli.
- 12.3 Nájemce na své náklady do tří (3) pracovních dnů po uzavření této smlouvy sjedná odpovídající pojištění vztahující se k předmětu nájmu a jeho činnosti v předmětu nájmu včetně krytí škod na věcech v předmětu nájmu, škod způsobených pronajímateli a třetím osobám (např. škody způsobené přepětím nebo podpětím, vandalismem, škody na zdraví apod.) včetně krytí škod za škodu způsobenou činností nájemce a nejpozději čtvrtý (4) pracovní den po uzavření této

smlouvy pronajímateli doloží existenci pojistné smlouvy, když její doložení musí být písemně potvrzeno pronajímatelem. Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Nájemce je povinen kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu na výzvu pronajímatele předložit platnou a účinnou pojistnou smlouvu, to i opakovaně. V případě jakéhokoli prodlení nájemce s předložením pojistné smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Porušení jakékoli povinnosti stanovené v tomto odstavci smlouvy je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.

- 12.4 V případě prodlení nájemce s úhradou měsíčního nájemného dle této smlouvy, nebo s některou jeho částí, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 12.5 V případě prodlení nájemce s úhradou zálohy na elektrickou energii dle této smlouvy nebo s úhradou nedoplatku na základě vyúčtování záloh na elektrickou energii, je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 12.6 V případě porušení kterékoli povinností nájemce vyplývajících z čl. IX. odst. 9.1 nebo 9.3 této smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč, to i opakovaně. V případě trvání porušení kterékoli povinnosti dle věty první tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit od druhého dne trvání porušení smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý i započatý den trvání porušení.
- 12.7 V případě prodlení nájemce s odevzdáním (předáním) vyklizeného předmětu nájmu při skončení nájmu dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit za nájemcem smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 12.8 V případě, že nájemce bude užívat předmět nájmu, či kteroukoli jeho část v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, kdy bude předmět nájmu či jeho část užívána v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě.
- 12.9 V případě porušení jakékoli jiné povinnosti vyplývajících z této smlouvy, která není sankcionována jinou smluvní pokutou dle této smlouvy je pronajímatel, v případě, kdy vyzve nájemce k nápravě a nájemce nápravu nezjedná ani do pěti (5) dnů od odeslání výzvy k nápravě pronajímatelem nájemci, oprávněn uplatnit šestý (6.) den ode dne odeslání výzvy k nápravě jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč, to i opakovaně. V případě trvání porušení kterékoli povinnosti dle věty první tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit od sedmého (7.) dne ode dne odeslání výzvy smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý i započatý den trvání porušení.
- 12.10 Uhrazením kterékoli smluvní pokuty nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které smluvní pokuta vztahuje, a to v celé výši. Smluvní pokuta se do náhrady škody a/nebo nemajetkové újmy nezapočítává. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů po výzvě pronajímatele zaslané písemně nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený ve výzvě. Nájemce souhlasí s výší sjednaných smluvních pokut a tyto nepovažuje za nepřiměřené, když výše smluvních pokut zohledňuje výslovnou dohodu smluvní stran s důrazem na plnění sjednaných povinností nájemcem. Nájemce se zavazuje k úhradě pronajímatelem uplatněných smluvních pokut.

- 12.11 Nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, za závazky z titulu odpovědnosti, za 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 této 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 jakýmkoli porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku nájemce stanoveného v této smlouvě.
- 12.12 Nájemce nahradí pronajímateli veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu této 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.
- 12.13 Nájemce nahradí škodu v penězích. Požádá-li o to pronajímatel, a je-li to možné, škoda se nahradí uvedením do předešlého stavu.
- 12.14 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za újmu způsobenou třetí osobou či vyšší mocí, zejména za újmu vzniklou v důsledku poškození předmětu nájmu nebo jiných věcí v něm či na něm uložených.

### XIII. Ostatní ujednání

- 13.1 Změny a dodatky této smlouvy lze sjednávat jen na základě dohody obou stran této smlouvy, s výjimkou jednostranných práv pronajímatele, v této smlouvě výslovně uvedených. Všechny změny a dodatky této smlouvy se provádějí písemnou formou a musí být podepsány oběma stranami této smlouvy, s výjimkou jednostranných práv pronajímatele, v této smlouvě výslovně uvedených.

### XIV. Jistota

- 14.1 Strany si sjednaly jistotu na zajištění povinností nájemce dle této smlouvy ve výši odpovídající součtu dvou měsíčních nájmu dle odstavce 10.1 článku X. této smlouvy. Strany podpisem této smlouvy stvrzují, že jistota ve výši **11.132 Kč** byla složena na účet číslo pod variabilním symbolem \_\_\_\_\_ před podpisem této smlouvy.
- 14.2 Jistotu si ponechá pronajímatel až do ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy.
- 14.3 Pronajímatel je oprávněn kterýkoliv svůj nárok vyplývající z této smlouvy započíst oproti složené jistotě. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv za trvání této smlouvy po provedeném zápočtu vyzvat nájemce k doplnění složené jistoty do původní výše dle této smlouvy. Nájemce je povinen doplnit jistotu do deseti (10) pracovních dnů od obdržení výzvy pronajímatele.
- 14.4 Strany se dohodly, že veškeré úroky z jistoty od jejich poskytnutí náleží výlučně pronajímateli. Nájemce se tímto vzdává práva na tyto úroky. Strany se dále dohodly, že na ustanovení tohoto článku této smlouvy se nevztahují ani subsidiárně pravidla o jistotě dle ustanovení § 2254 občanského zákoníku, o nájmu bytu, jelikož se jedná o nájem podnikatelský.

14.5 Po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy vrátí pronajímatel nájemci jistotu poníženu o případné nároky pronajímatele vyplývající z této smlouvy, a to do šedesáti (60) dnů od ukončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, uvolní pronajímatel jistotu do šedesáti (60) dnů poté, kdy nájemce dodatečně převezme uložené věci nebo dojde k prodeji těchto věcí ve smyslu této smlouvy a případnému započtení nároků pronajímatele proti jistotě. V případě, že bude ke zjištění výše dluhu nájemce nezbytné odborné posouzení nebo provedení nějaké činnosti (př. odstranění vad), má pronajímatel právo provést vyúčtování jistoty a vrátit ji nebo její odpovídající část nájemci po započtení nároků pronajímatele v prodloužené lhůtě, která bude činit nejvýše osm (8) měsíců ode dne ukončení nájemního vztahu.

## XV.

### Závěrečná ujednání

- 15.1 Neobsahuje-li tato smlouva speciální úpravu, řídí se smluvní vztah platnými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 15.2 Veškeré písemnosti a oznámení, které mají být doručovány dle této smlouvy, jakož i požadavky či jakákoli jiná komunikace mezi smluvními stranami podle této smlouvy vyžadují písemnou formu, nestanoví-li smlouva jinak, přičemž se má za to, že jakékoli takové sdělení je platné a účinné, je-li druhé straně této smlouvy předáno osobně nebo kurýrem anebo zasláno doporučeným dopisem s dodejkou na adresy doručování uvedené v záhlaví smlouvy (případně na jiné následně písemně oznámené adresy), či datovou schránkou, nebo jiným prokazatelným způsobem. Každá taková písemnost je považována za doručenu ke dni předání, pokud byla doručena osobně nebo kurýrem nebo ke dni doručení poštou vyznačeném na dodejce, pokud byla zaslána doporučeným dopisem s dodejkou, nebo dodáním do datové schránky nájemce v případě, kdy písemnost zasílá pronajímatel, jinak přihlášením se do datové schránky. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, je den, kdy její přijetí adresát odepřel, dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení písemnosti doručované poštou (adresát nezastižen, adresát neznámý apod.) je dnem doručení třetí (3.) den od jejího uložení na doručovací pobočce České pošty, s.p.
- 15.3 Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivé, neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Strany této smlouvy se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení zdánlivé, neplatné či neúčinné novým ustanovením platným či účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu zdánlivého, neplatného či neúčinného ustanovení.
- 15.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a nahrazuje v plném rozsahu všechna předcházející ujednání a smlouvy vztahující se k předmětu nájmu. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
- 15.5 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním úplného textu smlouvy prostřednictvím registru smluv včetně zveřejnění všech osobních údajů nájemce a s použitím osobních údajů pronajímatelem v souvislosti s touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv provede MO Plzeň 4.
- 15.6 Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.



Statutární město Plzeň  
Městský obvod Plzeň 4  
CES: 2024/002660

- 15.7 Strany této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 15.8 Tato smlouva představuje úplnou dohodu stran této smlouvy ve vztahu k předmětu této smlouvy a nahrazuje veškeré ústní a písemné dohody a ujednání stran této smlouvy, které předcházely uzavření této smlouvy.
- 15.9 Tato smlouva byla projednána a schválena RMO Plzeň 4 dne 10. 4. 2024 usnesením č. 0059/24.
- 15.10 Přílohy této smlouvy tvoří:  
Příloha č. 1 – Vybavení  
Příloha č. 2 – Fotodokumentace  
Příloha č. 3 – Situace

V Plzni dne: 25.4.24

V Plzni dne: 25.4.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

## Příloha č. 1

### SOUPIS VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ

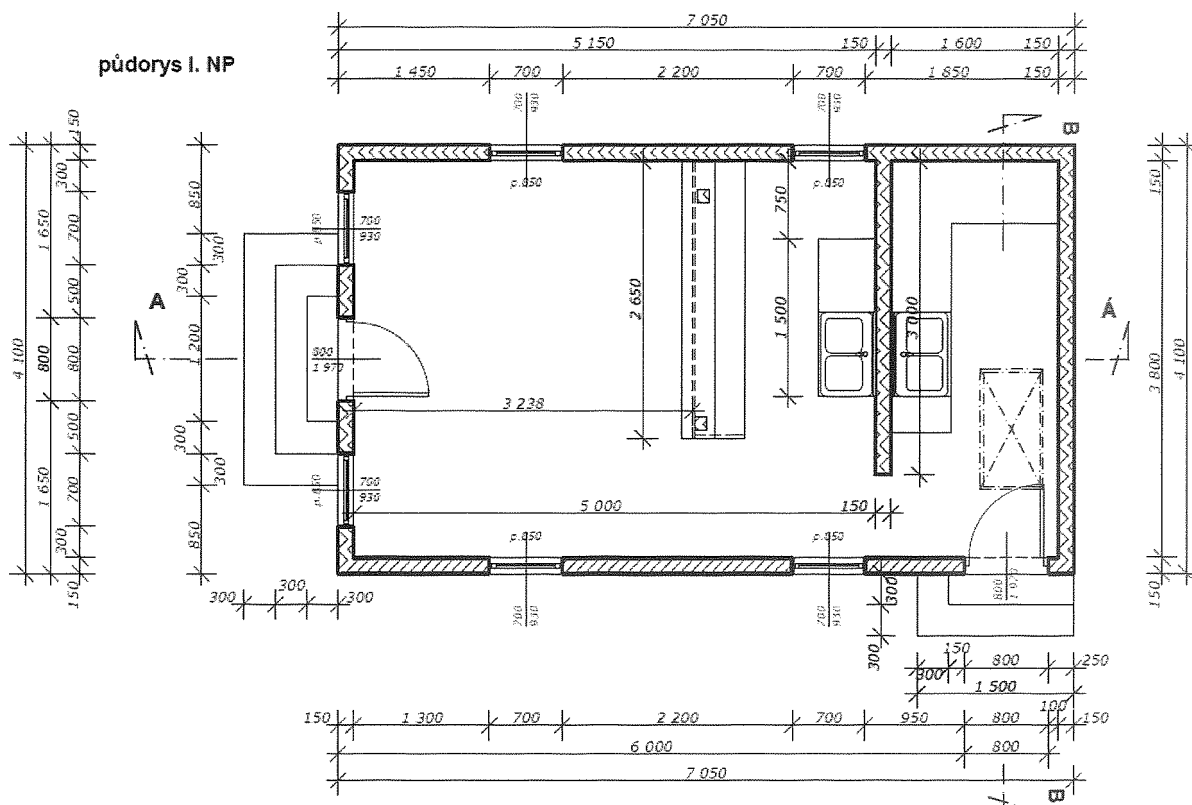
#### STÁNEK:

- 2x lavice dřevěná masiv (lokál),
- dlouhý stůl dřevěný masiv (lokál),
- klimatizační jednotka GREE s DO (lokál) - agregát vně stavby na východní straně,
- barový stůl s policí pro obsluhu masiv (bar),
- mycí pult s dřezem lamino (bar),
- dvě dřevěné police masiv (bar),
- pult na přípravu s dřezem lamino (kuchyňka),
- dvě dřevěné police masiv (kuchyňka),
- výlez do prostoru půdy se schody (8 příček)
- nádoba na vodu 100 l (půda)
- vodní čerpadlo (půda),
- průtokový ohřivač (půda)
- bezodtoková jímka na splaškové vody s obsahem 4 m<sup>3</sup> (umístěna mimo stánek)
- 2x venkovní nástěnná světla (nad vstupem)
- 2x kovové mříže (vstupní a boční dveře)

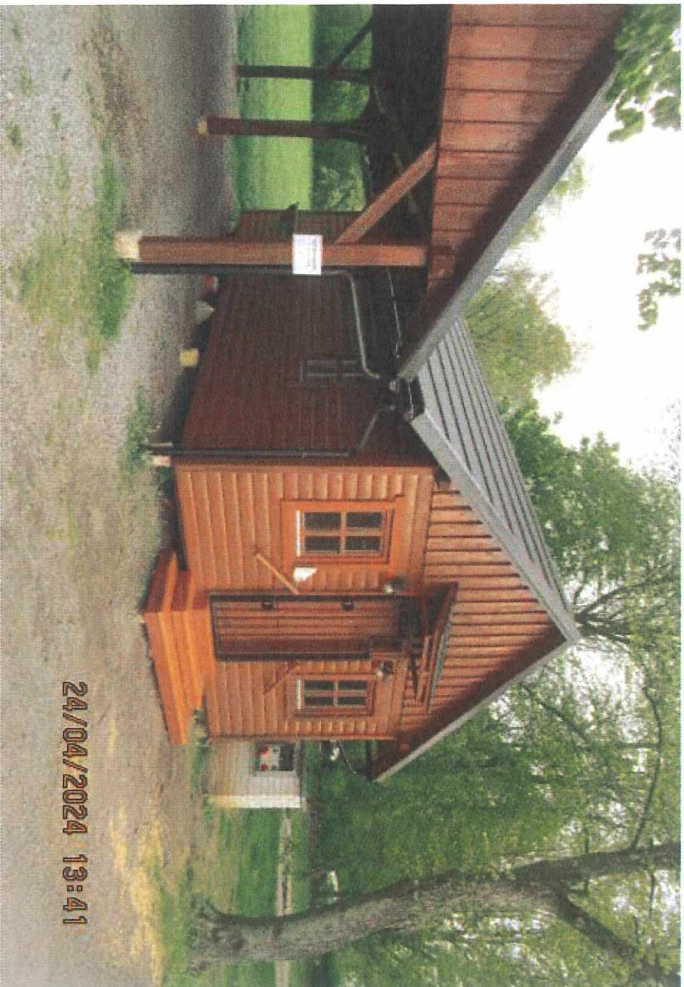
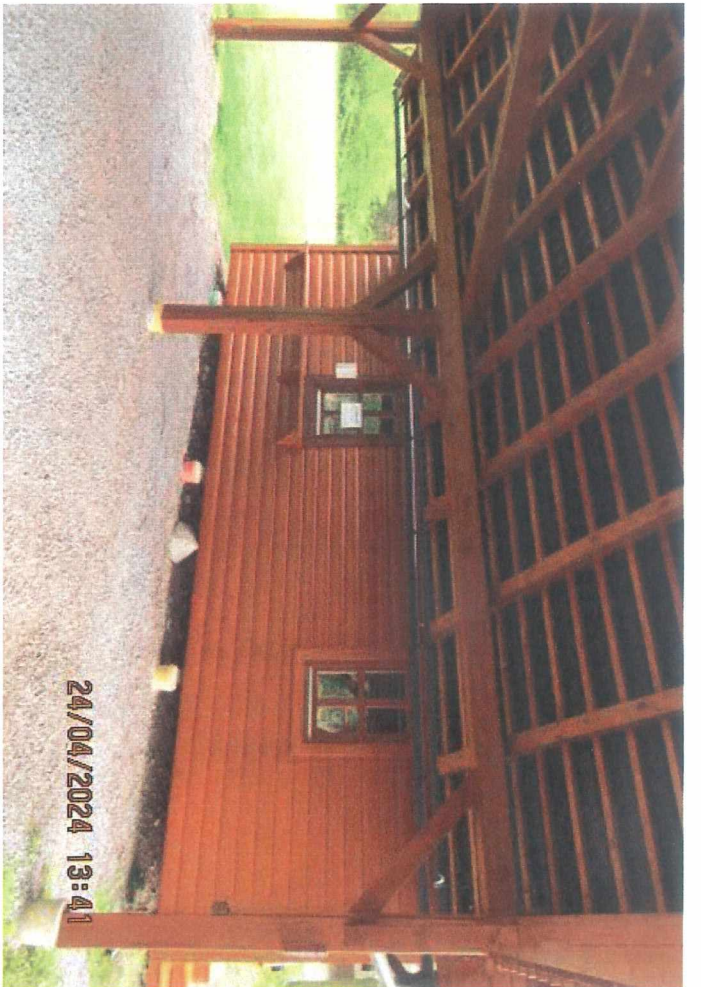
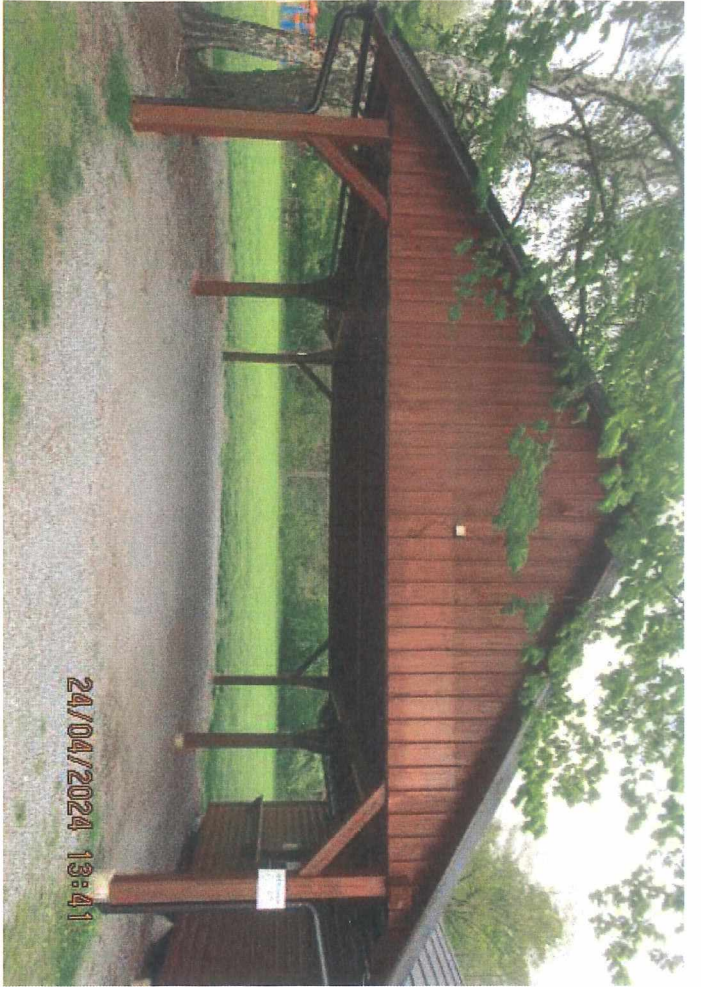
#### PERGOLA:

- 3x zavěšená zářivková tělesa

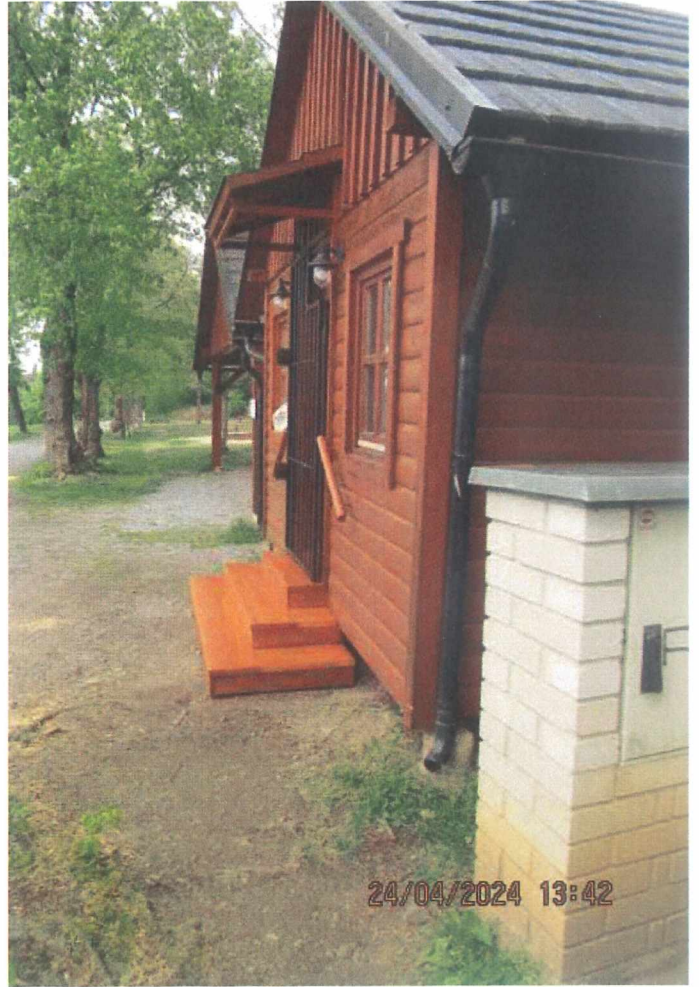
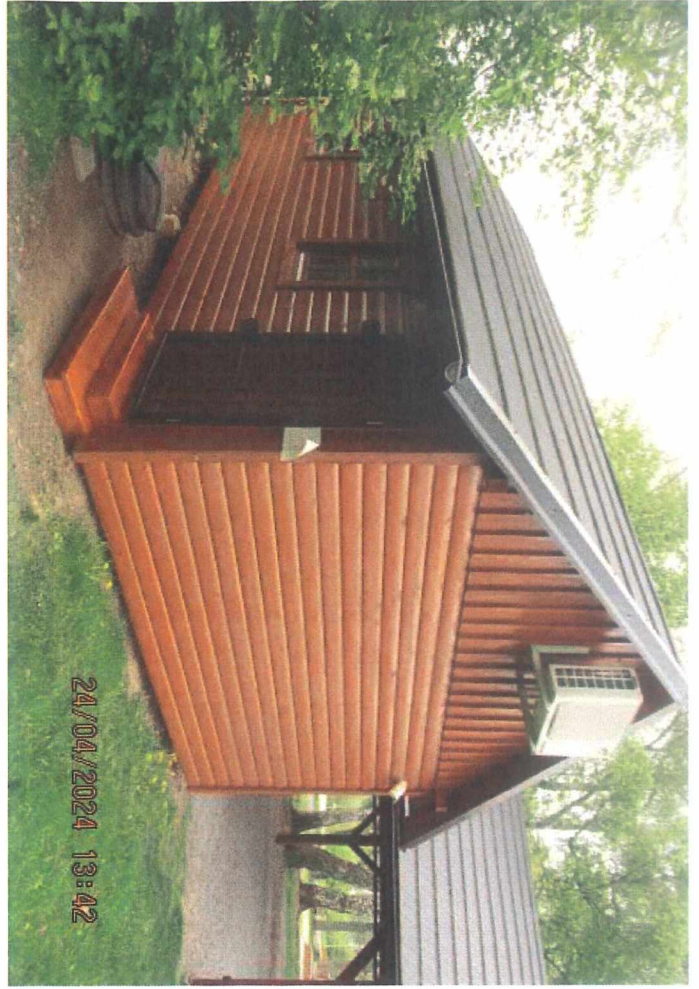
#### STÁNEK (schéma hlavní části)



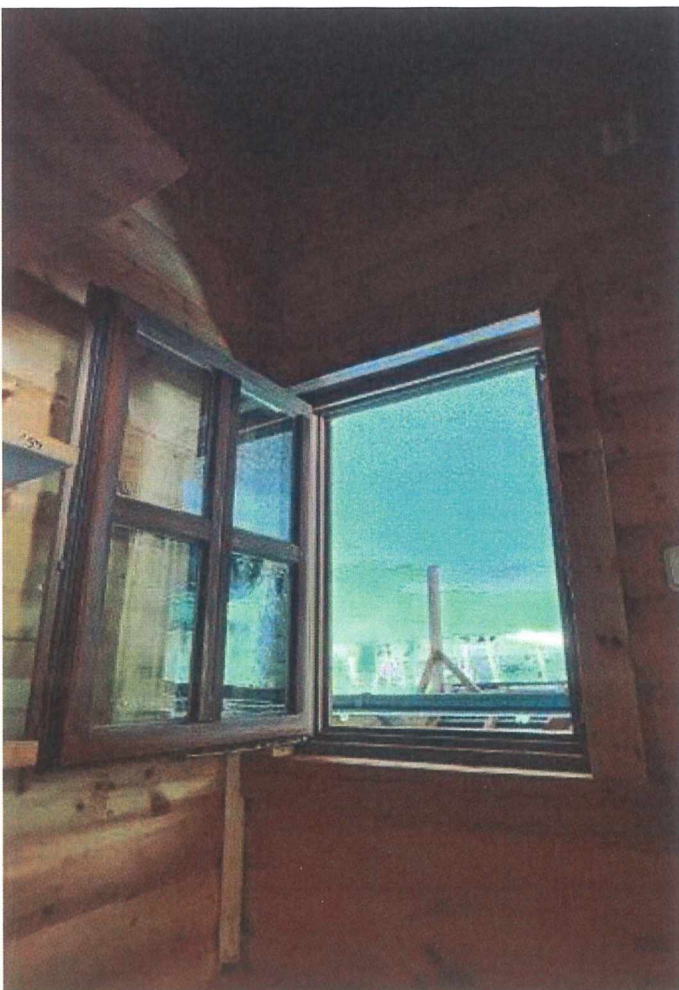
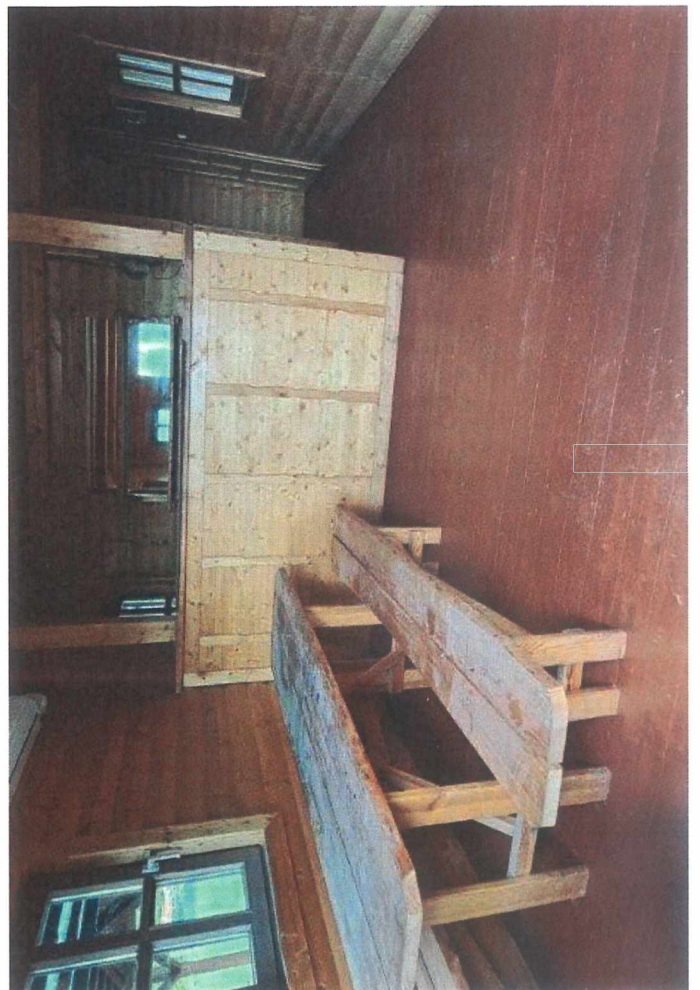
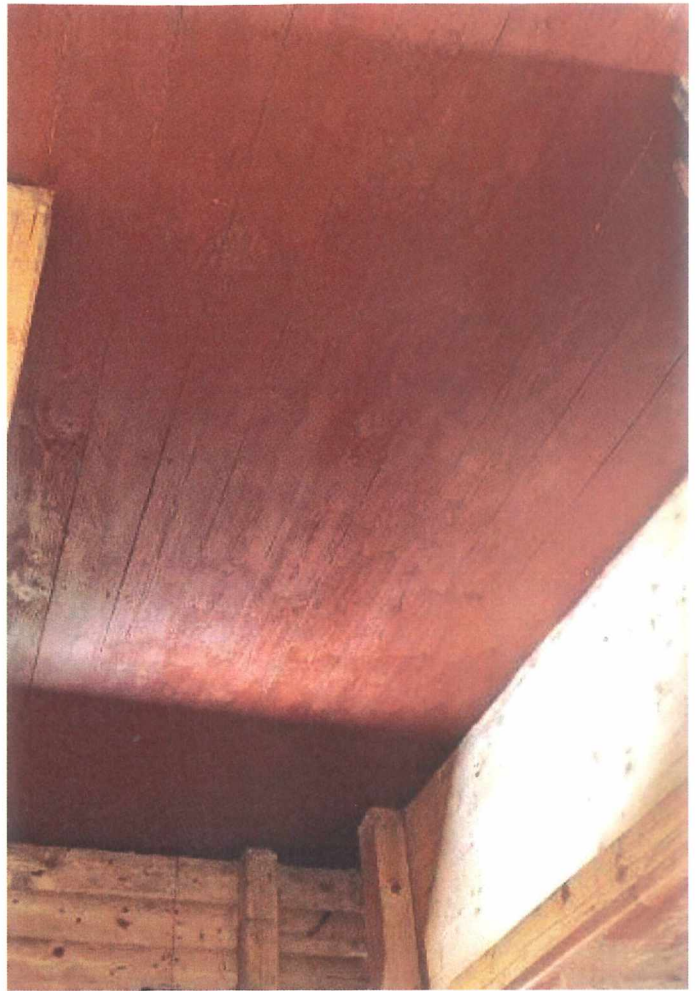














ŘÍLOHA č.3







