

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ č. 01/2024/dlpro/MP

zavřená podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Smluvní strany

**Pronajímatel: Zámek Děčín, příspěvková organizace**  
Dlouhá jízda 1254, 405 02 Děčín  
zastoupená Ing. Miroslavou Poskočilovou, ředitelkou  
zaps. v obch. rej. vedeném u Kr. soudu Ústí n.L. oddílu Pr vložce č. 731  
IČO: 00078867, DIČ CZ00078867  
Bankovní spojení: KB Děčín 338-431/0100  
(dále jen „pronajímatel“)

**Nájemce: Tempo Allegro, s.r.o.**  
zastoupená Přemyslem Pettersonem Veselým, jednatelem  
zaps.: C 210425 vedená u Městského soudu v Praze  
Poupětova 869/8, 170 00 Praha 7  
IČ 01696165, DIČ CZ 01696165  
Bankovní spojení Raiffeisenbank bank, č.ú. 7538827001/5500  
( dále jen „nájemce“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a za podmínek dále stanovených tuto smlouvu o pronájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže specifikovanou nemovitost na základě článku IV., bod 7 Smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi statutárním městem Děčín, IČ 261 238, se sídlem Mírové náměstí 1175/5 405 38 Děčín IV-Podmokly a Zámek Děčín, příspěvkovou organizací, IČ 78 867, se sídlem Dlouhá jízda 1254, Děčín I. ze dne 30.4.2024. Nájemní smlouva je schválena usnesením Rady města Děčín RM č. RM 24 09 39 02 ze dne 28.05.2024.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem části stavby č.p. 1253 na pozemku č.p. 2346, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. úz. Děčín u kat. úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín.
3. Prostory, které jsou předmětem nájmu, jsou:
  - Prostor kavárny o výměře 69 m<sup>2</sup>
  - Kuchyň – přípravná 13,6 m<sup>2</sup>
  - Šatna, kancelář – 7,4 m<sup>2</sup>
  - sociální zařízení – 3,5 m<sup>2</sup>

Celková podlahová plocha předmětu nájmu činní 93 m<sup>2</sup>.

4. Nájemce je oprávněn po odsouhlasení pronajímatelem si najaté prostory adekvátně označit, umístit v okolí najatých prostor reklamní poutač. apod. za splnění podmínek pro umístění takového označení je odpovědný nájemce.
5. Součástí nájmu je vybavení kavárny, jehož soupis tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí.

## II. Účel a doba nájmu

1. Najaté prostory budou nájemcem využívány za účelem provozování kavárny s označením Café Thun. Nájemce se zavazuje využívat najaté prostory pouze pro tento účel v celoročním provozu.
2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že nájem se sjednává od 1.6.2024.

## III. Nájemní a jeho splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné Pronajímateli ve výši 6 000 Kč bez DPH (slovy: Šest tisíc korun českých) měsíčně, a to vždy nejpozději do 10. kalendářního dne příslušného měsíce doby trvání nájmu.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu:
  - zálohy na poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 8 500 Kč bez DPH (záloha na vodné a stočné 2500 Kč, odběr elektrické energie 6000 Kč),
  - paušální poplatky na vytápění předmětu nájmu ve výši 4 000 Kč bez DPHa to nejpozději do 10. kalendářního dne příslušného měsíce doby trvání nájmu.
2. Pronajímatel čtvrtletně vyúčtuje nájemci skutečnou výši poplatků za služby spojené s užíváním předmětu nájmu oproti již uhrazeným zálohám na poplatky na základě odečtů vodoměru a elektroměru vždy k 10. dni měsíce za předcházející čtvrtletí. Pronajímatelem bude vyúčtování provedeno na základě faktury.
3. Nájemné je nájemce povinen hradit měsíčně v Kč (korunách českých) bezhotovostním převodem na základě splátkového kalendáře na účet pronajímatele č. 338431/0100 vedený Komerční bankou Děčín. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Splátkový kalendář je přílohou této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného a paušální částky na služby tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou ČSÚ. Toto zvýšení je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku.

#### IV. Jistota

1. Nájemce a pronajímatel je dohodli na složení jistoty. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele č.ú. 338431/0100 vedený u Komerční banky a.s., pod variabilním symbolem 2024 jistotu ve výši 20 000 Kč, a to do 10 dnů od podpisu smlouvy. V případě, že nebude jistota ve stanoveném termínu uhrazena, je toto důvodem k podání výpovědi z nájemního vztahu.
2. V případě neplacení nájmu, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh kdykoliv za trvání nájmu z jistoty odečíst. V případě, že pronajímatel použije jistotu na úhradu dluhu nájemce, je nájemce povinen doplnit pronajímateli jistotu do původní výše do jednoho týdne od doručení písemné výzvy pronajímatele.
3. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu nejpozději do jednoho měsíce po protokolárním předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

#### IV. Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor a vybavení prostor v okamžiku předání, který podepíší obě strany.
2. Nájemci bude v době trvání nájmu k dispozici 1ks klíče od hlavních vchodových dveří do prostoru kavárny, který budou trvale uloženy ve vrátnici zámku. Zaměstnanci nájemce si při příchodu do prostor nájmu převezmou klíč od zaměstnanců bezpečnostní služby proti podpisu a při odchodu jej vždy odevzdají zaměstnancům bezpečnostní služby proti podpisu.
3. Je přísně zakázáno vynést klíče mimo objekt zámku. V případě porušení tohoto zákazu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy k jejímu zaplacení pronajímatel nájemce písemně vyzve.

#### V. Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a drobné opravy, vymezené vládním nařízením č. 308/2015 Sb. ze dne 26.října 2015, na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí nebo v předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Nájemce se zavazuje provádět pravidelné prohlídky a údržbu vybavení patřícího do předmětu nájmu, sepsaného v soupisu vybavení restaurace.
3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že si je vědom památkové hodnoty objektu a faktu, že veškerou údržbu a opravy je třeba provádět s mimořádnou péčí. Nájemce se zavazuje konzultovat jakékoli úpravy (včetně vnitřní dekorace apod.) s pronajímatelem.

## VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené jím nebo jím pověřenými osobami v prostorách Zámku Děčín, které nejsou předmětem nájmu, ale kde nájemce vykonává činnost cateringu podle zvláštní dohody.
3. V případě škod způsobeným na předmětu nájmu se nájemce zavazuje tyto škody nahlásit pronajímateli a napravit je způsobem, který předem zkonzultuje s pronajímatelem.
4. Nájemce ani jeho zaměstnanci nesmějí vstupovat do jiných částí Zámku Děčín než těch, které jsou předmětem nájmu, vyjma situací, kdy nájemce zajišťuje služby cateringu podle zvláštní dohody.
5. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, že v případě havárie uvnitř či vně nemovitosti, jejíž části jsou předmětem nájmu, má pronajímatel právo uzavřít část prostor nádvoří na dobu nezbytně nutnou k opravě.
6. V ostatních záležitostech je nájemce povinen řídit se provozním řádem restaurace, provozním řádem pronajímatele a návštěvním řádem pronajímatele.

## VII. Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během doby nájmu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

## VIII. Výpověď a vrácení předmětu nájmu

1. Každá ze stran smlouvy je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, má-li strana Smlouvy k výpovědi vážný důvod (neplacení nájmu), je výpovědní doba jednoměsíční.
2. Strany mohou nájemní vztah podle této Smlouvy kdykoli ukončit vzájemnou písemnou dohodou.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy nájemce prohlašuje, že se seznámil s požárními a bezpečnostními směrnicemi pronajímatele, zavazuje se je dodržovat a seznámit s nimi své zaměstnance, případně jiné osoby jím pověřené k vykonávání činností v prostorách Zámku Děčín.
2. Změny jakéhokoliv druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem a zveřejněny v registru smluv viz odst 4, čl.IX. této smlouvy.

3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, z nichž každá Strana obdrží po jednom vyhotovení. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Dle dohody Smluvních stran zajistí odeslání této Smlouvy správci registru smluv Pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn před odesláním Smlouvy správci registru smluv ve Smlouvě znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle zákona o registru.

3. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto Smlouvu své podpisy. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této Smlouvy za smluvní strany. Smlouva je platná

5. Pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy byl schválen na jednání RM dne 28.05.2024 usnesením Rady města Děčín č. RM 24 09 39 02.

V Děčíně, dne 31.5.2024

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce