



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

1. Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice

se sídlem Palackého nám. 2/2, 268 01 Hořovice

IČ: 69764883

DIČ: CZ69764883

zastoupená: panem Petrem Húlou, pověřeným řízením MSBNF

datová schránka: fe2hv4f

č. účtu: 0363461359/0800

e-mail: hula@spravabytunebytu.cz

telefon: 

kontaktní osoba: 

(dále jen „pronajímatel“ či „MSBNF“)

a

2. Nadační fond Petra Koukala

se sídlem: Újezd 450/40, 118 00 Praha 1, Malá Strana

IČ: 02484544

DIČ: CZ02484544



(dále jen „nájemce“ či „NFPK“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), tuto:

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Město Hořovice, IČ: 00233242, se sídlem Palackého 2/2, Hořovice, je dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku p. č. 2/1 – zastavěná plocha a nádvoří, dle LV o výměře 593 m², jehož součástí je stavba č.p. 620 – objekt občanské vybavenosti

(městské kino), zapsaného na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Beroun, pro katastrální území a obec Hořovice.

- 1.2 Dle zřizovací listiny ze dne 28.6.2023 vykonává správu shora uvedené nemovité věci pronajímatel - Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice, jakožto příspěvková organizace města Hořovice.
- 1.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že mezi sebou uzavřely dne 22.08.2022 nájemní smlouvu na dobu určitou, a to od 01.10.2022 do 30.06.2024, jejímž předmětem je nájem nemovitých věcí - prostor občanské vybavenosti - městské kino Hořovice, nacházejících se v objektu čp. 620 v ul. Pražské v Hořovicích, o výměře 593 m², když účelem nájmu je provozování volnočasových aktivit Nadačního fondu Petra Koukala (dále jen „Původní nájemní smlouva“). Nájemné bylo sjednáno ve výši 2000 Kč měsíčně. Náklady na dodávky služeb (elektřiny, plynu a vody) hradí dle ujednání smluvních stran pronajímatel.
- 1.4 Vzhledem k tomu, že od uzavření Původní nájemní smlouvy došlo k podstatné změně okolností užívání předmětu nájmu, když nájemce v průběhu roku 2023 avizoval záměr rozšíření služeb poskytovaných v předmětu nájmu, k čemuž následně též došlo, a pronajímatel v této souvislosti mj. vnesl svůj požadavek na úpravu účelu nájmu, výše nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany na novaci Původní nájemní smlouvy blíže specifikované v odst. 1.3 tohoto článku této Smlouvy a to tak, že touto Smlouvou se Původní nájemní smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání **nebytové prostory o výměře 137 m²** ve vestibulu městského kina Hořovice, tj. **v budově č.p. 620**, jenž je součástí pozemku p. č. 2/1 v k. ú. Hořovice, na adrese Hořovice, Pražská 620/3, Hořovice 268 01 a dále nezastavěnou část pozemku p. č. 2/1 přiléhající k budově č.p. 620 z východní strany (dále jen „**předmětné prostory**“) a nájemce předmětné prostory od pronajímatele do dočasného užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné dle této Smlouvy.
- 2.2 Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné prostory za účelem **provozování kavárny s dětskou hernou Elánkov**.
- 2.3 Nájemce se výslovně zavazuje, že bez předchozího souhlasu pronajímatele nebude v předmětných prostorách provozovat jinou činnost než činnost uvedenou v předchozím odstavci tohoto článku.

III.

Úpravy pronajatých prostor

- 3.1  ou skutečnost, že nájemce v průběhu trvání s vědomím pronajímatele nezbytné úpravy pronajatých prostor především za účelem získání potřebných rozhodnutí stavebního úřadu nezbytných k řádnému užívání prostor. Na předmětné úpravy vynaložil nájemce

částku 498 162 Kč vč. DPH, položkový soupis provedených úprav tvoří jakožto příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy (dále jen „předmětné úpravy“).

- 3.2 Smluvní strany výslovně prohlašují, že předmětné úpravy, pořízené vybavení a zařízení se staly součástí a/nebo příslušenstvím předmětných prostor a nájemce tudíž není povinen (ani oprávněn) je po dobu trvání nájmu ani po jeho skončení odstranit.
- 3.3 Pronajímatel uznává částku 498 162 Kč vč. DPH, jakožto dluh vůči nájemci z titulu vypořádání úprav předmětných prostor (dále jen „pohledávka nájemce“) a zavazuje se její nájemci uhradit.
- 3.4 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pohledávka nájemce bude ze strany pronajímatele uhrazena formou zápočtu na měsíční nájemné za pronájem předmětných prostor, a to postupem stanoveným dále v čl. IV. této Smlouvy. Pakliže bude tato Smlouva ze strany pronajímatele vypovězena dříve, než dojde ke splacení celé výše pohledávky nájemce, zavazuje se pronajímatel zbývající část dluhu uhradit nájemci do 100 dnů po skončení nájmu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy pod VS: 6203, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 3.5 Nájemce výslovně prohlašuje, že vyjma předmětných úprav provedl v předmětných prostorách další úpravy a modernizaci za účelem provozování vlastní podnikatelské činnosti. Nájemce se tímto zavazuje, že vůči pronajímateli nebude vznášet jakékoli další nároky na vypořádání zhodnocení ani úprav pronajatých prostor, a že úhradou celé výše pohledávky nájemce budou smluvní strany z titulu zhodnocení a úprav předmětných prostor zcela vypořádány.

IV. Nájemné

- 4.1 Nájemné za pronájem předmětných prostor uvedených v článku II. odst. 2.1 této Smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a činí částku **13.700 Kč měsíčně** (slovy: třinácttisícdmsetkorunčeských).
- 4.2 Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno na první den v kalendářním měsíci. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
- 4.3 Nájemné je splatné vždy ke každému 15. (patnáctému) dni daného kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod VS: 6203.
- 4.4 
- 4.5 Úhradou nájemného, se po dobu probíhajících zápočtů, rozumí připsání zbývající části nájemného (po odečtení započtené pohledávky) na účet pronajímatele. Po uhradení celkové výše pohledávky nájemce se úhradou nájemného rozumí připsání celé výše nájemného na účet pronajímatele.

- 4.6 V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná nejpozději s následující platbou nájemného.
- 4.7 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemné stanovené v odst. 3.1 tohoto článku se bude pravidelně každým rokem (počínaje rokem 2025) s účinností od 01.04. zvyšovat o míru inflace vyhlášenou prostřednictvím úhrnného indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že zvýšení nájemného oznámí nájemci písemně vždy nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku.
- 4.8 Nájemné sjednané v odst. 3.1 tohoto článku této Smlouvy v sobě nezahrnuje úplatu za služby spojené s užíváním předmětných prostor zajišťovaných pronajímatelem nájemci.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci prostřednictvím jednotlivých dodavatelů služeb tyto služby spojené s užíváním předmětných prostor: dodávku vody, odvádění odpadních vod, dodávku elektrické energie, dodávku tepla. Ostatní služby spojené s užíváním předmětných prostor (tj. např. televizní a rozhlasové vysílání, internet, odvoz komunálního odpadu apod.) není pronajímatel povinen zajišťovat, neboť tyto si zajistí nájemce na svůj účet u jednotlivých dodavatelů služeb či médií.
- 5.2 Nájemce je vedle nájemného sjednaného v čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy dále povinen hradit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětných prostor, a to zálohu na dodávky elektrické energie ve výši **4.000 Kč měsíčně**, zálohu na vodné a stočné ve výši **500 Kč měsíčně** a zálohu na dodávky tepla ve výši **12.000 Kč měsíčně**. Celková částka měsíčních záloh na služby spojené s užíváním předmětných prostor činí **16.500 Kč** (slovy: šestnáctitisícipětsetkorunčeských). Platba je splatná vždy nejpozději k 15. dni v kalendářním měsíci, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod VS: 6203. [REDACTED]
- 5.3 Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětných prostor bude ze strany pronajímatele provedeno vždy jedenkrát ročně tak, aby jej nájemce obdržel nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku, případně může být provedeno ke dni ukončení nájmu. Vyúčtování musí být v písemné formě doručeno nájemci. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že při ročním vyúčtování tepla bude naměřená spotřeba tepla ponížena o 5 % celkového odběru za zúčtovací období, a to s ohledem na stáří teplovodu a s ním související možné úniky tepla.
- 5.4 [REDACTED] vodné a stočné od měsíce června a dodávky [REDACTED]
- 5.5 Finanční vyrovnání případného nedoplatku či přeplatku za poskytnuté služby provedou smluvní strany shodným způsobem, jakým nájemce hradí měsíční nájemné a zálohy na služby, tj. bankovním převodem na účty uvedené v záhlaví této smlouvy. Přeplatek či

nedoplatek je splatný do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci, neobdobnost se smluvní strany jinak.

- 5.6 Odvoz komunálního odpadu je povinen zajistit nájemce na vlastní účet, a to včetně zajištění vlastní nádoby na komunální odpad.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1 Nájemce je povinen užívat předmětné prostory pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě. Je povinen užívat tyto prostory řádně a při jejich užívání dodržovat zejména protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy. Nájemce je povinen nebránit pokojnému a řádnému užívání dalších prostor nacházejících se v předmětné nemovitosti případnými dalšími nájemci, vlastníkem či správcem nemovitosti.
- 6.2 Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat úklid předmětných prostor a rovněž čistotu a pořádek na prostranství u vstupu do městského kina Hořovice. V zimním období je nájemce povinen zajistit též úklid sněhu a při náledí posyp chodníku na prostranství vstupu do městského kina Hořovice.
- 6.3 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětných prostor. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětných prostor včetně jejich zařízení a vybavení, které se obvykle provádí při užívání nebytových prostor. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení prostor ve funkčním stavu, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, atd. Drobnými opravami se rozumí opravy předmětných prostor a jejich vnitřního vybavení (pokud je toto vybavení součástí nebo příslušenstvím předmětných prostor a je ve vlastnictví pronajímatele) a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, to vše do souhrnné výše 30 000 Kč za kalendářní rok.
- 6.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli jakoukoli pojistnou událost, která se týká předmětných prostor, nehodu či poškození v důsledku havárie. Veškeré závady a škody, které budou v předmětných prostorách způsobeny nájemcem, jeho zaměstnanci, či zákazníky nájemce nebo jinými osobami v souvislosti s provozem činnosti nájemce, je nájemce povinen na své náklady neprodleně odstranit.
- 6.5 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které by měl pronajímatel zajistit a v případě potřeby umožnit provedení těchto i jiných oprav.
- 6.6 Při nesplnění shora uvedených povinností odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu. Nájemce odpovídá též za bezpečnost osob v objektu.
- 6.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, případně jím pověřeným osobám, na žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětných prostor za účelem provedení kontroly jejich užívání, a to v nezbytném rozsahu. Pronajímatel prohlašuje, že má k dispozici klíč od předmětných prostor, který se zavazuje uchovávat na zabezpečeném místě tak, aby k němu měly přístup výhradně jen osoby pronajímatelem určené. Smluvní

Strany se výslovně dohodly na tom, že vstup do předmětných prostor pronajímatelem bude realizován výhradně po předchozí oznámení nájemci (e-mailem či telefonicky prostřednictvím kontaktů uvedených v záhlaví této smlouvy). Ujednání obsažená v tomto odstavci se nepoužijí v případě bezprostředního ohrožení života či zdraví osob nebo bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku náležejícího do správy pronajímatele. V tomto případě má pronajímatele právo vstoupit do předmětných prostor i bez předchozího vyrozumění nájemce.

- 6.8 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace či stavební adaptace předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pakliže bude nájemci souhlas ze strany pronajímatele udělen, musí být následně mezi smluvními stranami písemnou dohodou ujednán způsob vypořádání investice. Bez této dohody nenabývá souhlas se stavebními úpravami platnosti. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, které v souvislosti s těmito úpravami vynaložil, ani nárok na vyrovnání zhodnocení při skončení nájmu, pokud úpravami předmětných prostor došlo k jejich zhodnocení.
- 6.9 Nájemce není oprávněn bez předchozího projednání s pronajímatelem umísťovat svá reklamní zařízení (reklamní cedule, štítky) na fasádu objektu č. p. 620 v Hořovicích.
- 6.10 Nájemce není oprávněn dát předmětné prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.11 Nájemce není oprávněn převést nájem založený touto smlouvou v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti na třetí osobu.
- 6.12 Pronajímatele je povinen udržovat předmětné prostory ve stavu způsobilém k jejich užívání a umožnit nájemci jejich nerušené užívání.
- 6.13 Pronajímatele je povinen po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy mít platně sjednané pojištění nemovité věci, v níž se předmětné prostory nacházejí.
- 6.14 Při skončení nájmu je pronajímatele povinen provést prohlídku předmětných prostor a o předání a převzetí předmětných prostor s nájemcem sepsat předávací protokol. Nájemce je povinen předmětné prostory vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájmu, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a nahradit pronajímateli případně vzniklé škody. Pro případ prodloužení s předáním předmětných prostor si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pětsetkorunčeských) za každý, byť jen započatý den prodloužení, až do úplného vyklizení a předání. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VII.

Vybavení předmětných prostor, předání a převzetí předmětných prostor

- 7.1 Smluvní strany výslovně prohlašují, že v předmětných prostorách jsou nainstalovány 3 ks hasících přístrojů a 2 hydranty, které jsou majetkem pronajímatele a pronajímatele je přenechává nájemci k užívání jako příslušenství předmětných prostor.

- 7.2 Předemětné prostory si nájemce vybavil vlastním zařízením, přičemž pronajímatel nebere nájemci za případnou ztrátu nebo poškození zařízení nájemce.
- 7.3 Smluvní strany prohlašují, že před podpisem Původní nájemní smlouvy společně učinily prohlídku předmětných prostor a nájemci byl a je dobře znám jejich faktický i právní stav. Nájemce výslovně prohlašuje, že předmětné prostory přijal dne 01.10.2022 do nájmu a od té doby je nepřetržitě užívá.

[REDACTED]

VIII. Doba trvání nájmu, skončení nájmu

- 8.1 [REDACTED]
- 8.2 Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí nájemce či pronajímatele v souladu s ust. § 2312 ObčZ.
- 8.3 Kterákoliv smluvní strana má právo vypovědět tuto Smlouvu v **6 měsíční výpovědní době**. Má-li smluvní strana k výpovědi **vážný důvod**, je výpovědní doba **3 měsíční**.
- 8.4 Vážným důvodem k výpovědi Smlouvy ze strany pronajímatele jsou zejména důvody uvedené v § 2309 ObčZ, přičemž za hrubé porušení povinností ze strany nájemce se považují především tyto skutečnosti:
- a) dojde-li ze strany nájemce k poškození předmětných prostor závažným či nenapravitelným způsobem,
 - b) nájemce užívá předmětné prostory v rozporu s účelem nájmu ujednaným v čl. II. odst. 2.2,
 - c) nájemce provádí stavebních úpravy, rekonstrukce, modernizace či stavební adaptace předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce dá předmětné prostory do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce převede nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti na třetí osobu.
- 8.5 Vážným důvodem k výpovědi Smlouvy ze strany nájemce jsou zejména důvody uvedené v § 2308 ObčZ, přičemž za hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele se považuje především skutečnost, kdy pronajímatel porušuje svoji povinnost udržovat předmětné prostory ve stavu způsobilém k jejich užívání a toto pochybení nenapraví ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění nájemce na porušení povinností. Nájemce v písemném upozornění uvede, jaké konkrétní povinnosti pronajímatel porušuje.
- 8.6 Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí posledním dnem příslušného měsíce. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.

- 8.7 Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmětné prostory vyklizené, uklizené a ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a nahradit případné vzniklé škody, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Právní vztahy mezi pronajímatelem a nájemce touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními ObčZ.
- 9.2 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel taktéž jeden stejnopis.
- 9.3 Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými chronologicky číslovanými dodatky, které se po podpisu smluvních stran stávají nedílnou součástí této Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 9.4 Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření a účinnosti uveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí v zákonné lhůtě pronajímatel. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že informace obsažené v této Smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v plném znění v registru smluv.
- 9.5 Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Smlouvy a že plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, případně podpisy oprávněných zástupců.
- 9.6 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto přílohy:
- příloha č. 1 – položkový soupis provedených úprav
 - příloha č. 2 – předávací protokol

