

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Číslo smlouvy: 5/2025

uzavřená mezi:

Pronajimatelem: MĚSTEM KLATOVY, nám. Míru 62, 339 20 Klatovy 1

IČO: 00255661

DIČ: CZ 255 661

zastoupeným: Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.
zastoupenou jednatelkou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

adresa: Dobrovského 148, 339 01 Klatovy II.
P.O. BOX 87, 339 01 Klatovy 1

IČO: 263 83 161

DIČ: CZ 263 83 161

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

variabilní symbol: xxxxxxxxxxxxxxxx

telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

email: xx

a

Nájemcem: LASERWEST s.r.o.

Zastoupený: Dušanem Makrlíkem

Adresa sídla: Za Mototechnou 1619, Praha 5 – Stodůlky, 155 00

IČO: 22328203

DIČ: CZ22328203

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon: xxxxxxxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Výše uvedené smluvní strany uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“) tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Předmět nájmu a smluvní konsensus

1.1. Pronajímatel prohlašuje a činí tak nesporným, že je výlučným vlastníkem pozemku, který je v katastru nemovitostí evidován jako stavební parcela KN parcelní číslo 95, o výměře

1315m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Točnick u Klatov. Součástí tohoto pozemku je stavba - budova č.p. 74, způsob využití - stavba občanského vybavení, v části obce Točnick, která zcela stojí na pozemku - stavební parcele KN parcelní číslo 95 v katastrálním území Točnick u Klatov. Shora uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Točnick u Klatov, obec Klatovy, okres Klatovy. Ve shora uvedené budově se nachází níže podrobně specifikovaný prostor, který dle této smlouvy bude sloužit podnikání nájemce (dále jen „**prostor**“).

- 1.2. **Pronajímatel tímto přenechává nájemci do dočasného užívání prostor a nájemce prostor do dočasného užívání od pronajímatele přijímá** a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a užívat jej výhradně za níže uvedeným účelem. Smluvní strany shodně prohlašují, že prostor odpovídá z hlediska svého opotřebení jeho stáří a je plně způsobilý k užívání za níže dohodnutým účelem.

II.

Účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že je podnikatel a bude prostor, ve kterém bude mít fakticky umístěnou a registrovanou svoji provozovnu, užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude prostor užívat jednak jako hernu Laser Game, dále jako hernu pro únikové hry a jako pohostinství. Nájemce není oprávněn provozovnu užívat k žádnému jinému, než-li sjednanému účelu. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud by nájemce tuto svou povinnost porušil, tedy užíval prostor k jinému, než-li ke sjednanému účelu, považuje se toto jeho porušení za podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel má právo od této smlouvy bez zbytečného odkladu písemně odstoupit. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, respektive na jeho poslední známou adresu bez ohledu na to, zda toto oznámení o odstoupení bylo nájemcem převzato či nikoliv. Odstoupení od smlouvy má tedy účinky ex nunc (závazek - tato smlouva zaniká od okamžiku odstoupení (nikoliv ex tunc - od počátku).
- 2.3. Nájem prostoru se sjednává na dobu určitou 15 let, a to ode dne 1. 3. 2025. Pronajímatel zpřístupnil nájemci prostor dne 1. 3. 2025. O fyzickém předání a převzetí prostoru, včetně klíčů od něj, vyhotoví pronajímatel protokol. Správnost uvedených údajů potvrdí obě smluvní strany podpisem tohoto protokolu.
- 2.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že prostor je nájemce povinen jako pohostinství začít fakticky provozovat pro veřejnost nejpozději dne 01.03.2025. Pro účely této smlouvy se za faktické provozování prostoru jako pohostinství pro veřejnost považuje, pokud bude alespoň část prostoru, a to konkrétně výčep (a samozřejmě i WC) provozován ke svému účelu, tj. jako pohostinství, minimálně ve dvou dnech v rámci jednoho kalendářního týdne, a to konkrétně v pátek v době minimálně od 18 hod. do 23 hod. a v sobotu od 18 hod. do 22 hod. Pro případ, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, dohodly se smluvní strany na tom, že je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden

tisíc korun českých) za každé jednotlivé takové porušení své smluvní povinnosti (smluvní pokuta tedy činí 1 000,- Kč za každý jeden den, kdy nebude podle této smlouvy pohostinství pro veřejnost v provozu). Smluvní pokuta je splatná do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, respektive na jeho poslední známou adresu bez ohledu na to, zda si tuto výzvu nájemce převzal či nikoliv.

- 2.5. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že prostor je nájemce povinen jako hernu Laser Game a jako hernu pro únikové hry začít fakticky provozovat nejpozději dne 31.12.2025. Pokud se nájemci nepodaří tento sjednaný termín dodržet, dohodly se smluvní strany výslovně na tom, že takové porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje za podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel má právo od této smlouvy bez zbytečného odkladu písemně odstoupit. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, respektive na jeho poslední známou adresu bez ohledu na to, zda toto oznámení o odstoupení bylo nájemcem převzato či nikoliv. Odstoupení od smlouvy má tedy účinky ex nunc (závazek - tato smlouva zaniká od okamžiku odstoupení (nikoliv ex tunc - od počátku).

III.

Specifikace prostoru a ceny

účel využití	plocha v m ²	Koef. podlaží	cena v Kč/m ² /rok	cena Kč/rok
výčep	52,36	1	121	6335,56
kuchyně	11,39	1	105	1195,95
sál	177,6	1	105	18648,00
jeviště	58,83	1	105	6177,15
šatna	26,65	1	62	1652,30
přísálí	45,26	1	105	4752,30
WC	14,88	1	62	922,56
vestibul	40,34	1	105	4235,70
šatna	7,98	1	62	494,76
sklad piva	7,98	1	105	837,90
sklad piva	11,9	0,95	105	1187,03
sklad	12,95	0,95	105	1291,76
sklad	23,8	0,95	105	2374,05
sklad	61,05	0,95	105	6089,74
chodba	11,8	0,95	62	695,02
schodiště	4,4	0,95	62	259,16
celkem	569,17			57148,94

IV.

Výše smluvního nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostor

4.1. Měsíční výše smluvního nájemného 4.762 Kč

Měsíční výše záloh na vodu	1.800 Kč
Měsíční výše záloh na služby	300 Kč
Měsíční úhrada celkem	6.862 Kč

Jedná se plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty podle příslušného ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.

Nájemné bude hrazeno ode dne, kdy prostor je způsobilý k nastěhování a užívání. Tento den je uveden v předávacím protokolu.

- 4.2. Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním prostoru podle platných právních předpisů upravujících tuto oblast nebo při změně rozhodných okolností. Změny oznámí pronajímatel nájemci písemně.

V.

Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostor a způsob jejich platby

- 5.1. Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru je sjednána každý kalendářní měsíc vždy do 25. dne měsíce, za který je placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci vystavovat faktury na nájemné a na zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru.
- 5.3. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. (Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
- 5.4. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 Kč za každý kalendářní den prodlení, a to až do dne úplného uhrazení dlužné částky.
- 5.5. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajímateli škodu vzniklou nedodržením povinností, na něž se smluvní pokuta vztahuje.
- 5.4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VI.

Služby spojené s užíváním

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje:
 - umožnit nájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu
 - zajistit objekt, v němž se pronajímaný prostor nachází, proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele pronajímatel spravuje. Pronajímatel neručí za event. škody nebo ztráty, které by vznikly nájemci v době provozu předmětu nájmu, haváriemi nebo jinou škodou.

6.2. Nájemce se zavazuje:

- zajistit souhlas OSA dle autorského zákona č. 121/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k užití chráněných autorských děl
- zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajímaných prostor
- zajistit dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů
- zajistit, že provoz herny lasergame, provoz herny pro únikové hry a provoz pohostinství bude uskutečňován zcela v souladu s platnými právními předpisy včetně souladu s obecně závaznými vyhláškami obce, zejména pak v oblasti dodržování nočního klidu,
- zajistit na vlastní náklady provádění obvyklé údržby spojené s provozem předmětu nájmu a hradit provoz nájmu
- neprovádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele
- uvést do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu pronajímatele
- umožnit vstup pronajímatele nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu nájmu na jeho požádání
- že případné investice nájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou nájemce s pronajímatelem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu nájemného

VII.**Údržba a opravy**

- 7.1. Veškerou běžnou údržbu pronajatého prostoru zajišťuje po dobu nájmu nájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence.
- 7.2. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy dle dohody smluvních stran rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
- 7.3. Ostatní údržbu prostoru a jeho nezbytné opravy provádí po dobu nájmu pronajímatel včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence, s výjimkou toho způsobu a nebo druhu ostatní údržby prostoru nebo s výjimkou těch nezbytných oprav prostoru, které jsou výslovně uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 7.4. Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umístování reklam na fasádu budovy a do společných prostor budovy, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. ...) mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese nájemce plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované vůči pronajímateli příslušným orgánem (odbor výstavby, OŠKCR, a.j.). Způsob úhrady zhodnocení pronajatých prostor závisí na dohodě smluvních stran.
- 7.5. Pokud bude pronajímatel provádět na objektu stavební práce, jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu nájemci řádně užívat pronajatý prostor, oznámí tuto skutečnost v předstihu nájemci. Nájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započítáním prací upraveny dodatkem k této smlouvě.
- 7.6. Pokud nájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

- 7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po zjištění vad prostoru tyto vady písemně oznámit pronajímateli.

VIII.

Ostatní ujednání

- 8.1. Způsob rozúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru:
- a/ spotřeba elektrické energie u pronajatých prostor – samostatná smlouva s dodavatelem
 - b/ vodné a stočné – přefakturace vynaložených nákladů
 - c/ srážková voda – přefakturace vynaložených nákladů
 - d/ vytápění – plynové – samostatná smlouva s dodavatelem
 - e/ kontrola a čištění komínů – 2 ks, zajistí nájemce na vlastní náklady a doklad předá každý rok do 31.12. na SNK
 - f/ odvoz odpadu - zajistí nájemce na vlastní náklady

Způsob rozúčtování může být upraven dohodou jinak.

- 8.2. Konečné vyúčtování nákladů bude provedeno nejpozději do 30.4. následujícího roku. Na konečné vyúčtování bude pronajímatelem vystavena faktura.

IX.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat prostor, nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při porušení tohoto bodu smlouvy nájemcem může pronajímatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi.

X.

Změny ve výši nájemného

Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhlásuje Český statistický úřad. Přepočtení bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1.4. kalendářního roku.

XI.

Provoz pronajatých prostor

- 11.1. Nájemce má povinnost zajistit minimální provoz výčepu v pátek v době od 18 hod. do 23 hod., v sobotu v době od 18 hod. do 22 hod.

XII.

Doložka obecního zřízení

Tento právní úkon byl v souladu a ustanovením zákona č.128/2000 Sb., o obcích, projednán a schválen Radou města Klatov, usnesením č. 5, ze dne 25.2.2025, pod bodem č. 84/5, a to na základě předchozího zveřejnění na úřední desce Městského úřadu v Klatovech ve dnech 29.1.2025 až 14.2.2025.

XIII.**Ostatní ustanovení**

- 13.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných. Každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce podpisem této smlouvy zároveň stvrzuje, že mu byla předložena k seznámení plná moc opravňující Správu nemovitostí Klatovy s.r.o. k zastupování Města Klatovy v dané právní záležitosti.
- 13.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Klatovech dne 28.2.2025

pronajímatel

nájemce

Příloha č. 1

Běžná údržba nebytového prostoru a drobné opravy nebytového prostoru**I.**

Smluvní strany se v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou dohodly, že **běžnou údržbou** se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vnitřního vybavení nebytového prostoru jako jsou např. odsavače par, digestoře, mísící baterie, sprchy, ohřívače vody, bidety, umyvadla, vany, dřezy, splachovače, kuchyňské sporáky, pečící trouby, vařiče, infrazářiče, kuchyňské linky, vestavěné skříně, kamna na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotle etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva.

Rovněž i čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování a čištění podlah, malování vč. opravy omítek, vnitřní nátěry dveří, vnitřní části oken a výloh, vestavěných a zabudovaných skříní. Běžná údržba zahrnuje rovněž deratizaci, desinfekci a desinsekci nebytových prostor.

II.

Smluvní strany se v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou dohodly, že za **drobné opravy** nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele se považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, výloh a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy poměrových vodoměrů teplé a studené vody.
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Rovněž i výměny drobných součástí těchto předmětů.
- za drobnou opravu se považuje i oprava výše neuvedená, pokud její finanční náročnost nepřesáhne částku Kč 1000,-