

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, mezi stranami

Městské kulturní středisko Kyjov, příspěvková organizace města Kyjova

organizace zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 275

jednající: Mgr. Ladislavem Pavlušem, ředitelem organizace
sídlo: Masarykovo nám. 34, 697 01 Kyjov
IČ: 00121649
DIČ: CZ00121649
bank. spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

dále také jako „pronajímatel“ na straně jedné,

a

Pizzerie U Martina s.r.o.

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 66505

jednající: Jiřím Kupkou, jednatelem
Martinem Kosíkem, jednatelem
sídlo: Masarykovo náměstí 6/28, 697 01 Kyjov
IČ: 29036500
DIČ: CZ 29036500
bank. spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

dále také jako „nájemce“ na straně druhé.

I.

Úvodní ustanovení

1. Na základě své zřizovací listiny ze dne 1. 7. 2011 vydané vlastníkem nemovitosti, kterým je město Kyjov, IČ: 00285030, sídlo Masarykovo náměstí 30, 697 01 Kyjov (dále jen „vlastník budovy“), je pronajímatel oprávněn užívat budovu na Masarykově náměstí č. p. 34 nacházející se na pozemku st. 2421 (dále jen „Dům kultury“), zapsané pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 10001, a prostory v uvedené budově je oprávněn také dále pronajímat.
2. Smluvní strany shodně konstatují, že mezi sebou uzavřely Smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu ze dne 26. 7. 2024 (dále jen „budoucí smlouva“), jejímž předmětem je dohoda smluvních stran o podmínkách budoucího smluvního vztahu nájmu k prostoru sloužícímu podnikání v Domě kultury.
3. Budoucí smlouva byla uzavřena na základě výsledku výběrového řízení na veřejnou zakázku „Provozování restaurace v budově č.p. 34 na Masarykovo náměstí v Kyjově“.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v Domě kultury specifikované popisem, rozmístěním a podlahovou plochou v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce specifikované prostory sloužící k podnikání od pronajímatele do nájmu přijímá, s jejich stavem se osobně seznámil na místě samém, podpisem této smlouvy a jejích příloh stvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě, kterým je výlučně provozování restaurace s vývařovnou jídel a provozování baru, k čemuž je oprávněn na základě živnostenského oprávnění. Jiný účel nájmu není přípustný. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo přístupu k předmětu nájmu a využívání společných prostor). Jejich vymezení je specifikováno zákresem v plánech budovy a přilehlého okolí, které tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemci bude v případě jeho zájmu dále umožněno provozovat na základě povolení města Kyjova a po úhradě místního poplatku za užívání veřejného prostranství restaurační předzahrádku na pozemku st. 2421, v k.ú. Kyjov.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou sedmi let ode dne nabytí její účinnosti.
2. Smluvní strany sjednávají možnost uplatnění opčního práva nájemce na dobu dalších až pěti let nájmu za shodných podmínek platných v době uplynutí doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. A to v případě, že nájemce oznámí pronajímateli svůj zájem na prodloužení nejpozději ve lhůtě 3 měsíců před skončením doby trvání nájmu dle odst. 1 tohoto článku smlouvy spolu se specifikací délky požadovaného prodloužení. Pronajímatel se zavazuje do 30 dnů ode dne obdržení zájmu nájemce dle předchozí věty, doručit nájemci návrh dodatku k této smlouvě. Smluvní strany se zavazují nejpozději do doby skončení doby trvání nájmu dle odst. 1 tohoto článku smlouvy dodatek uzavřít.

IV.

Nájemné

1. Nájemné bylo na základě výsledku výběrového řízení stanoveno ve výši 420.000,- Kč bez DPH (slovy čtyřistadvacettisíckorunčeských) za kalendářní rok.
2. Nájemné bude na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem hrazeno měsíčními splátkami ve výši:
30.000,- Kč (slovy třicettisíckorun) za kalendářní měsíce leden–březen
40.000,- Kč (slovy čtyřicettisíckorun) za kalendářní měsíce duben–září
30.000,- Kč (slovy třicettisíckorun) za kalendářní měsíce říjen–prosinec,
vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se nájem platí.
3. K nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši.
4. Pro odstranění pochybností platí, že závazek nájemce uhradit splátku nájemného se bude považovat za splněný dnem připsání příslušné částky na účet nebo do pokladny pronajímatele.
5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení. V případě prodlení s platbou nájemného delší než 5 kalendářních dnů, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně dle právního předpisu, který v budoucnu toto nařízení může nahradit.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel bude za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok (dále jen „roční míra inflace“), vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Výši nájemného se započítanou roční mírou inflace sdělí pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3., obsahujícím splátkový kalendář na příslušné roční období, tj. od 1. dubna příslušného roku do 31. března následujícího roku.

V.

Náklady na služby a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Ve sjednaném nájemném dle předchozího článku smlouvy nejsou zahrnuty náklady na služby a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, zejm. dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvoz odpadních vod.
2. Záloha na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena ve výši 80.000,- Kč ročně (slovy osmdesátisíckorun) a bude nájemcem hrazena ve čtvrtletních

splátkách po 20.000,- Kč na základě vystavené zálohové faktury pronajímatele vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí.

3. Záloha na úhradu služeb je stanovena takto:

a) **Teplo**

- i. prostory restaurace – nejsou v záloze obsaženy, dodávka tepla bude hrazena za odebrané množství zjištěné dle stavu samostatného měřidla,
- ii. společné prostory dle přílohy č. 2 této smlouvy - stanoveno jako 50 % zjištěné spotřeby včetně 50 % poměrného podílu na stálých platbách;

b) **Dodávka teplé vody** (není v záloze obsažena, voda bude ohřívána bojlerem v provozovně);

c) **Vodné a stočné - restaurace** (přívod vody do provozovny je osazen podružným měřičem, vyúčtování bude pronajímatelem prováděno jedenkrát ročně, záloha dle odst. 2 tohoto článku obsahuje i zálohu na vodné a stočné);

d) **Vodné a stočné – WC** (stanoveno jako 50 % zjištěné spotřeby dle stavu podružného měřiče včetně podílu na stálých platbách);

e) **Elektrická energie** (v záloze je obsažen pouze podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorách, které bude restaurace využívat, samotná spotřeba restaurace je měřena na samostatném odběrném místě; nájemce bude hradit přímo dodavateli).

V průběhu rekonstrukce předmětu nájmu vznikla potřeba řešení připojení přestavby vzduchotechniky na elektrickou energii. Proto je dočasně, do doby provedení rekonstrukce trafostanice, tato připojena na jiné odběrné místo pronajímatele: EAN kód 859182400212080444, umístění elektroměru - rozvodná skříň na vnější zdi budovy s č.p. 34 směrem k budově radnice, pozemek p.č. 2510/14, k.ú. Kyjov (situace v příloze č. 2 této smlouvy). Toto odběrné místo je vybaveno odpočtovým měřením. Spotřebu bude fakturovat nájemci pronajímatel vždy po doručení vyúčtování, nejméně však jedenkrát ročně.

4. Zálohu na úhradu služeb je pronajímatel povinen minimálně jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději k datu 31. prosince daného roku, vyúčtovat a vyúčtování doručit nájemci.

5. Ve sjednaném nájemném dle předchozího článku smlouvy není dále zahrnut úklid a údržba společných prostor, úklid předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. odst. 1 smlouvy, údržba a zajištění schůdnosti komunikace přiléhající k Domu kultury a ani doplňování hygienického materiálu a běžná údržba v prostorách WC restaurace – přízemí.

6. Pronajímatel se zavazuje doplňovat hygienický materiál v prostorách WC restaurace – přízemí a provádět veškerý běžný úklid. V takovém případě úhradu za zajištění úklidu WC a doplněný hygienický materiál zaplatí nájemce pronajímateli na základě přefakturace ve

výši 50 % skutečně odpracovaných hodin úklidu a ceny odpovídající množství dodaného hygienického materiálu. Přefakturace bude probíhat měsíčně.

7. Nájemce má právo po oznámení pronajímateli dočasně převzít zajištění úklidu v prostorách WC restaurace – přízemí a doplňování hygienického materiálu. V takovém případě úhradu za zajištění úklidu WC a doplněný hygienický materiál zaplatí pronajímatel nájemci na základě přefakturace ve výši 50 % skutečně odpracovaných hodin úklidu a ceny odpovídající množství dodaného hygienického materiálu. Přefakturace bude probíhat měsíčně.

VI.

Jistota

1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na výše uvedený účet nebo do pokladny pronajímatele peněžní jistotu ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. ve výši 105.000,- Kč.
2. Jistota bude sloužit k pokrytí případných nedoplatků nájemného, záloh na služby, vyúčtování služeb, případně i dalších závazků nájemce vůči pronajímateli.
3. V případě ukončení nájmu bez vyčerpání jistoty bude zůstatek jistoty vrácen nájemci do jednoho měsíce po ukončení této smlouvy.
4. V případě, že jistota ztratí na ceně tak, že se zajištění stane nedostatečným nebo dojde v době trvání smlouvy o nájmu k oprávněnému čerpání jistoty k účelu, pro který byla sjednána, pronajímatel sdělí tuto skutečnost nájemci. Současně jej vyzve k doplnění jistoty ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení této výzvy nájemci. Pokud k doplnění nedojde, jedná se ze strany nájemce o podstatné porušení smlouvy o nájmu, pro které může pronajímatel odstoupit od smlouvy.

VII.

Provozování baru

1. Provozování baru dle přílohy č. 1 smlouvy zajistí nájemce.
2. Nájemce se zavazuje provozovat bar v době konání všech kulturních, společenských a jiných akcí v navazujících prostorách estrádního sálu Domu kultury.
3. Provoz baru bude komplexně zajištěn do ukončení trvání každé konané akce.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo umožnit užívání baru bez zajištění jeho provozu nájemcem i třetím osobám. A to po předchozím oznámení nájemci, který je povinen toto užívání baru umožnit a v maximálním rozsahu až 10 kulturních či jiných akcí konaných v Domě kultury. V takovém případě není nájemce povinen zajišťovat jakékoli služby, dodávku zboží či personál.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zajištění oprav, údržby a revizí

- a) Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen ke sjednanému účelu, a to po celou dobu trvání smluvního vztahu.
- b) Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu do 5.000,- Kč bez DPH. Pro vymezení těchto pojmů se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- c) Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady veškerou údržbu a opravy jinou než uvedenou v písmenu b) tohoto odstavce smlouvy. Pronajímatel se zavazuje dokončit provedení údržby a opravy, bez nichž nelze restauraci řádně provozovat, do 3 dnů ode dne doručení výzvy nájemce k jejich zajištění. Veškeré další údržby a opravy se pronajímatel zavazuje dokončit do 14 dnů ode dne doručení výzvy nájemce k jejich zajištění. A to vše s vynaložením maximálního úsilí směřujícího k jejich provedení v nejkratší možné lhůtě. Pokud pronajímatel nedokončí provádění údržby a opravy dle tohoto písmene včas, nahradí nájemci škodu, která mu prokazatelně vznikla v souvislosti s nedodržením této povinnosti pronajímatelem.
- d) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat veškeré revize, které v předmětu nájmu předepisují právní předpisy související s předmětem jeho provozní činnosti. Tyto jsou specifikovány v příloze č. 3 Soupis rozhraní dodávek a prací, která je nedílnou součástí této smlouvy. V případě, že při těchto revizích budou zjištěny závady, u nichž lze předpokládat, že náklady na jejich odstranění převýší částku 5.000,- Kč bez DPH, oznámí nájemce bezodkladně tyto závady pronajímateli, který je povinen je vyřešit na své náklady. Závady, u nichž náklady na odstranění nepřekročí 5.000,- Kč bez DPH, bude nájemce povinen vyřešit na vlastní náklady.
- e) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat na své náklady ty revize, které jsou specifikovány v příloze č. 3 této smlouvy.
- f) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- g) Nájemce se zavazuje na dobu nezbytně nutnou v maximálním rozsahu 10 kalendářních dní strpět případné omezené podmínky užívání předmětu nájmu v případě, že pronajímatel bude provádět stavební či jiné úpravy objektu, ve kterém je předmět nájmu umístěn. Smluvní strany se dle povahy a závažnosti těchto úprav mohou dohodnout i na delší lhůtě jejich provádění. V případě nutnosti přerušení nebo výrazného omezení

užívání související s těmito úpravami není nájemce povinen hradit po celou dobu trvání přerušení či výrazného omezení sjednané nájemné. Po dobu nutnosti přerušení užívání předmětu nájmu dojde o počet dní, kdy k tomuto nucenému přerušení došlo, k prodloužení celkové doby nájmu. V případě, že se bude jednat o úpravy vyvolané objektivními, technickými či jinými obdobnými příčinami, tj. půjde o úpravy nutné a nezbytné pro zajištění provozuschopnosti, zachování a zajištění předmětu nájmu, a dojde k přerušení či výraznému omezení užívání předmětu nájmu, nevzniká nájemci nárok požadovat po pronajímateli náhradu škody. V případě, že půjde o jiné úpravy než ty, které nejsou nutné a nezbytné, je pronajímatel za dobu přerušení či výrazného omezení užívání předmětu nájmu povinen nahradit nájemci skutečnou škodu, která nájemci vznikla v příčinné souvislosti s přerušením či výrazným omezením užívání předmětu nájmu. Náhrada skutečné škody nezahrnuje náhradu případného ušlého zisku nájemce. Výše náhrady skutečné škody bude nájemcem prokazatelně doložena. V případě nedostatečné dokumentace bude náhrada skutečné škody stanovena na základě znaleckého posudku zadaného nájemcem a na jeho náklady.

- h)** Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu se svozovou společností na třídění a odstraňování odpadů a odpady ukládat v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy.
- i)** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak bude odpovídat za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla. Pronajímatel se zavazuje tyto opravy provést v přiměřené lhůtě bez zbytečného odkladu.
- j)** Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo ke znehodnocení či ke vzniku škody.
- k)** Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.

2. Režim technického zhodnocení

- a)** Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení doby trvání nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, vyjma případného technického zhodnocení předmětu nájmu, které nelze od předmětu nájmu oddělit bez vynaložení nepřiměřeně vysokých nákladů. Od tohoto ustanovení se smluvní strany mohou budoucí dohodou odchýlit.
- b)** Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 3 Soupis rozhraní dodávek a prací, která stanoví, která ze smluvních stran realizovala jednotlivé kroky při úpravě a rekonstrukci pronajatých prostor před účinností tohoto nájemní vztahu.

- c) Nájemce je oprávněn ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, případně jím provedené technické zhodnocení předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu odpisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýšil a během doby trvání nájmu nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu.
- d) Okamžikem rozhodným pro vypořádání případného technického zhodnocení se pro tyto účely rozumí datum ukončení této nájemní smlouvy.
- e) Pronajímatel, příp. vlastník budovy, se zavazuje po ukončení nájmu vypořádat hodnotu případného technického zhodnocení tak, že nájemci uhradí cenu ve výši účetní zůstatkové hodnoty, kterou nájemce do technického zhodnocení vložil. Nadstandardní provedení prací a dodávek v rámci realizované rekonstrukce předmětu nájmu dle požadavku nájemce se nebudou zohledňovat, viz příloha č. 3 smlouvy.

3. Podmínky provádění stavebních úprav

- a) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu vlastníka budovy. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nemovité věci, podstatně měnící nemovitou věc, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje zajistit vydání stanoviska vlastníka budovy k případným takovým žádostem nájemce v přiměřené lhůtě bez zbytečného odkladu.
- b) Toto ustanovení se nevztahuje na stavební úpravy, na kterých se pronajímatel s nájemcem dohodl v rámci realizované rekonstrukce dle přílohy č. 3 této smlouvy.

4. Podmínky umístění reklamního panelu

- a) Nájemce je oprávněn umístit na budovu reklamní panel pouze za účelem rozvoje své podnikatelské činnosti a jen na základě přechozího, výslovného a písemného souhlasu vlastníka budovy a souhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče.
- b) Nájemce zajistí umístění případného reklamního panelu na své náklady.
- c) Po ukončení doby nájmu zajistí nájemce na své náklady jeho demontáž.
- d) Pronajímatel se zavazuje zajistit vydání stanoviska vlastníka budovy v přiměřené lhůtě bez zbytečného odkladu.

5. Podnájem předmětu nájmu

Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. Kontrola předmětu nájmu

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám provedení kontroly předmětu nájmu, jakož i revizi stavebního stavu nemovitých věcí, technických zařízení, vybavení a řádného dodržování této smlouvy.

7. Pojištění:

- a) Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu uzavřenou pojistnou smlouvu proti škodám způsobeným jeho činnostmi (výkon podnikatelské činnosti) pronajímateli. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen ji předložit.
- b) Pronajímatel prohlašuje, že vlastník budovy má uzavřenu pojistnou smlouvu na majetkové pojištění budovy. Na vyžádání nájemce je povinen zajistit její předložení vlastníkem budovy.

IX.

Sankce

1. Pro případ, že nájemce nesplní svou povinnost stanovenou v této smlouvě, s výjimkou případů dle odst. 2., 3. a 4. tohoto odstavce smlouvy, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti, kterou je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci po 15 dnech ode dne doručení výzvy k nápravě, pokud nedojde ze strany nájemce k nápravě. Smluvní pokuta sjednaná pro případ prodlení s úhradou nájemného je uvedena v čl. IV. odst. 5 této smlouvy.
2. Pro případ neplnění podmínky výběrového řízení veřejné zakázky uvedené v čl. XI. odst. 2 bodu 1., 2., 3., 4., 6., 7. této smlouvy ze strany nájemce, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, kterou je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci po 15 dnech ode dne doručení výzvy k nápravě, pokud nedojde ze strany nájemce k nápravě.
3. Pro případ neplnění podmínky výběrového řízení veřejné zakázky uvedené v čl. XI. odst. 2 bodu 5., 8., 9. a 12. této smlouvy ze strany nájemce, se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, kterou je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci po 30 dnech ode dne doručení výzvy k nápravě, pokud nedojde ze strany nájemce k nápravě. V případě, že nedojde v uvedené lhůtě k nápravě, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.
4. Pro případ neplnění podmínky výběrového řízení veřejné zakázky uvedené v čl. XI. odst. 2 bodu 10. a 11. této smlouvy ze strany nájemce, se sjednává smluvní pokuta ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, kterou je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci poté, co bezodkladně ode dne doručení výzvy k nápravě a okamžitému upuštění od porušování povinnosti nedojde ze strany nájemce k nápravě.

V případě, že nedojde k plnění jednotlivé podmínky uvedené v předchozí větě ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy dle předchozí věty, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

5. Pro případ, že pronajímatel svou povinnost stanovenou ve smlouvě o nájmu nesplní, zavazuje se nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
6. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo smluvní strany požadovat náhradu škody vzniklou v příčinné souvislosti s nesplněním povinností dle této smlouvy.
7. Splatnost smluvní pokuty se sjednává ve lhůtě 15 dní.

X.

Náhrada škody

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu prokazatelně vzniklou na předmětu nájmu i společných prostorech v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a provozováním jeho podnikatelské činnosti a současně se zavazuje k její náhradě v plné výši ve lhůtě dle dohody smluvních stran.
2. Ostatní ustanovení o náhradě škody upravená touto smlouvou zůstávají tímto článkem smlouvy nedotčena, především čl. XV. odst. 2 této smlouvy.

XI.

Naplnění podmínek výběrového řízení a podnikatelského záměru nájemce

1. Tato smlouva je uzavírána na základě výsledku výběrového řízení na provozovatele restaurace v budově s č.p. 34 na Masarykově náměstí v Kyjově, které vyhlásil pronajímatel a ke kterému podal vítěznou nabídku nájemce.
2. Svou účastí ve výběrovém řízení a akceptací v nabídce se nájemce mimo jiné zavázal ke splnění podmínek nájmu:
 1. Základem nabídky jídel v restauraci bude tuzemská kuchyně.
 2. Provozní doba restaurace bude sedm dní v týdnu. Denní provozní doba bude nejméně do 22 hodin, v případě požadavku pronajímatele (v době konání kulturních akcí) bude prodloužena.
 3. Provozní doba restaurační předzahrádky bude vždy odpovídat platnému nařízení města Kyjova, Tržnímu řádu.
 4. Nájemce bude povinen zajišťovat výdej obědů formou poledního menu v pracovních dnech od 11 do 14 hodin (vždy s ohledem na možnost i dřívějšího vyprodání).

5. Nájemce bude povinen akceptovat úhradu platebními kartami, stravenkami a předplacenými kartami na stravování. Tímto se rozumí akceptace stravenek a předplacených karet na stravování vydávaných alespoň dvěma různými společnostmi.
 6. V rámci poledního menu bude nájemce nabízet vždy minimálně jeden druh polévky a výběr minimálně ze tří hlavních jídel včetně příloh.
 7. Nájemce bude zveřejňovat na své webové stránce polední menu na pracovní týden vždy nejpozději v pondělí daného týdne.
 8. Restaurace bude provozována jako otevřená, není přípustná úprava na klub.
 9. Poskytování služeb v provozovně formou rychloobčerstvení není přípustné.
 10. Provozování hazardu nebo jiné činnosti odporující dobrým mravům v předmětu nájmu je zakázáno.
 11. Provozování restaurace třetí osobou odlišnou od nájemce nebude přípustné.
 12. Provozovatel se zavazuje k zajištění občerstvení při kulturních a společenských akcích pořádaných pronajímatelem a vlastníkem budovy. Pronajímatel vyrozumí o kulturních a společenských akcích nájemce nejméně 14 dní předem. Občerstvení bude zajišťováno formou cateringu bez obsluhy.
3. Dle předloženého podnikatelského záměru nájemce při nabídnuté výši nájemného 420.000,- Kč bez DPH rok přibližně vyčíslil svou investici do restauračního provozu s kapacitou 800 teplých jídel denně na 12.000.000,- Kč bez DPH, což se skládá z těchto částek:
- 6.000.000,- Kč bez DPH na gastro technologie
 - 1.000.000,- Kč bez DPH na gastro inventář
 - 3.000.000,- Kč bez DPH na zařízení a vybavení restaurace a vozového parku
 - 2.000.000,- Kč bez DPH provozní kapitál
4. Do nájemcem nabídnuté výše nájemného je zakalkulována jeho předpokládaná investice uvedená výše a kvalita zpracování podnikatelského záměru. Tyto parametry byly kritérii výběrového řízení veřejné zakázky na provozovatele restaurace v budově s č.p. 34 na Masarykově náměstí v Kyjově. Pronajímatel má oprávněný zájem na tom, aby předložený podnikatelský záměr byl v plném rozsahu, včetně výše investice nájemce, realizován.
5. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění uvedených podmínek výběrového řízení a v případě zjištění jejich neplnění, zašle nájemci písemnou výzvu k jejímu plnění v přiměřené lhůtě (čl. IX. smlouvy). V případě, že nedojde k nápravě, je pronajímatel oprávněn
- a) uplatnit smluvní pokutu v souladu s čl. IX. této smlouvy nebo
 - b) odstoupit od smlouvy v souladu s čl. XIV. odst. 4 písm. c) a d) této smlouvy.

XIII.

Rekonstrukce předmětu nájmu před sjednáním nájmu

1. Smluvní strany shodně konstatují, že před nabytím účinnosti této smlouvy došlo k rekonstrukci předmětu nájmu, již komplexně zajistil vlastník budovy ve spolupráci s nájemcem. Pronajímatel prohlašuje, že v předmětu nájmu je po provedené rekonstrukci stavebním úřadem schválen provoz restaurace.
2. Zajištěním rekonstrukce se rozumí obstarání projektové dokumentace, organizace výběrového řízení veřejné zakázky na její realizaci, výběr zhotovitele rekonstrukce včetně ceny (rozpočtu) a úhrada za její provedení.
3. Spoluprací nájemce na zajištění rekonstrukce se rozumí jeho součinnost stran stanovení stavebních, technických a jiných požadavků za účelem zajištění řádného budoucího provozu restaurace a baru, a to především ve fázi projektové přípravy a v průběhu realizace rekonstrukce.
4. Nájemce akceptoval vlastníkem budovy obstaranou projektovou dokumentaci rekonstrukce předmětu nájmu, výsledek výběrového řízení na zhotovitele rekonstrukce a položkový rozpočet její realizace. Rozpočet rekonstrukce tvořil přílohu č. 4 budoucí smlouvy.
5. V souladu s přílohou č. 3 této smlouvy zajistil a uhradil rekonstrukci vlastník budovy dle projektové dokumentace ve standardním provedení. V případě, že nájemce požadoval nadstandardní provedení, zajistil jeho provedení vlastník budovy. Rozdíl v pořizovací ceně za nadstandardní provedení uhradil nájemce, a to na základě přefakturace vlastníku budovy.
6. Veškeré práce a dodávky, které zajišťoval dle přílohy č. 3 této smlouvy nájemce, probíhaly návazně na realizaci rekonstrukce předmětu nájmu. Za tímto účelem byl nájemci umožněn do předmětu nájmu po dobu jeho rekonstrukce přístup po předchozí dohodě a koordinaci prací s vlastníkem budovy a zhotovitelem rekonstrukce.
7. Nájemce se účastnil kontrolních dnů konaných v průběhu realizace rekonstrukce.

XIV.

Ukončení nájmu

1. Uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán.
2. Dohodou smluvních stran.
3. Písemnou výpovědí.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem jen z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a dalších důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.

Nájemce je oprávněn nájem vypovědět jen z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a z dalších důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.

Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

V případě, že důvodem výpovědi je porušení povinnosti druhé smluvní strany, je možné smlouvu vypovědět pouze v případě, že porušující strana nesjedná nápravu v dodatečně lhůtě patnácti pracovních dnů od doručení písemné výzvy oprávněné strany.

V případě podání výpovědi pronajímatelem, jejímž důvodem nebude porušení povinností nájemce, je pronajímatel povinen nahradit nájemci skutečnou škodu, která nájemci vznikne v příčinné souvislosti s podáním této výpovědi. Náhrada skutečné škody nezahrnuje náhradu případného ušlého zisku nájemce. Náhrada skutečné škody bude stanovena na základě znaleckého posudku zadaného v součinnosti obou smluvních stran. Náklady na jeho pořízení uhradí nájemce.

4. Odstoupením od smlouvy.

Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. občanským zákoníkem a dalších důvodů uvedených v této smlouvě.

Odstoupit od smlouvy je pronajímatel oprávněn v případě, že

- a) nájemce se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou záloh za služby poskytovaných s užíváním předmětu nájmu nebo vyúčtování služeb, a nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě 15 dnů, která mu k tomu bude pronajímatelem poskytnuta,
- b) nájemce nedoplní jistotu ve lhůtě 15 dní od doručení výzvy pronajímatele,
- c) nájemce neplní kteroukoli podmínku výběrového řízení veřejné zakázky uvedenou v čl. XI. odst. 2 bodu 5., 8., 9. a 12. této smlouvy ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu plnění dle čl. IX. odst. 3. této smlouvy,
- d) nájemce neplní kteroukoli podmínku výběrového řízení veřejné zakázky uvedenou v čl. XI. odst. 2 bodu 10. a 11. této smlouvy ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu plnění dle čl. IX. odst. 4. této smlouvy,
- e) byl-li podán insolvenční návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči majetku nájemce, nebo probíhá-li insolvenční řízení, v němž je řešen úpadek nebo hrozící úpadek nájemce a v případě likvidace podniku nebo prodej podniku nájemce,

f) dojde k jinému hrubému porušení povinností nájemce z nájmu vyplývajících.

Právní účinky odstoupení nastanou okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčeny nároky na smluvní sankce a náhradu vzniklé škody.

5. Nájemce je povinen do 30 kalendářních dnů od zániku smlouvy předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Smluvní strany vyrovnají do 30 kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.
6. V případě ukončení nájemního vztahu se pronajímatel zavazuje:
 - a) vstoupit do jednání s nájemcem o možné koupi hmotného dlouhodobého majetku, který bude součástí budovy, v níž se nachází předmět nájmu, a to za účetní zůstatkovou hodnotu; tato skutečnost se nevztahuje na hmotný dlouhodobý majetek uvedený v režimu technického zhodnocení dle čl. VIII. odst. 2 smlouvy.
 - b) zvážit možnost odkupu ostatního zařízení a vybavení prostor, které jsou předmětem nájmu a nejsou součástí budovy, v nichž se nachází;
 - c) nabídnout zařízení a vybavení, které nebude pronajímatelem odkoupeno, novému nájemci k odkupu.

XV.

Společná ustanovení

1. Doručování veškerých písemností bude mezi smluvními stranami probíhat výlučně prostřednictvím datových schránek.
2. Nárok kterékoli smluvní strany na náhradu škody či smluvní pokuty dle této smlouvy na jejich uplatnění nevzniká v případech způsobených vyšší mocí a v případech způsobených objektivními okolnostmi, které smluvní strana ani při vynaložení maximálního možného úsilí nedokázala odvrátit či ovlivnit.

XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace pronajatých prostor

Příloha č. 2 – Vymezení společných prostor, specifikace přístupu a umístění nádob na odpady

Příloha č. 3 – Soupis rozhraní dodávek a prací

3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva bude v souladu se zákonem 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“), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní v registru smluv pronajímatel.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 12. 3. 2025

.....
Mgr. Ladislav Pavluš
za pronajímatele

.....
Jiří Kupka
za nájemce

.....
Martin Kosík
za nájemce

S uzavřením této smlouvy vyslovuje v souladu se Zásadami řízení příspěvkových organizací města Kyjova účinných od 1. 4. 2024 souhlas starosta města Kyjova.

V Kyjově dne 12. 3. 2025

.....
Mgr. František Lukl, MPA
starosta města Kyjova

Příloha č.1
Specifikace pronajatých prostor

Č. místnosti	Podlaží	Název místnosti	Plocha m²
2.05	I. patro - ES	Přípravná bufetu	27,00
2.06	I. patro - ES	Schodiště	2,57
2.07	I. patro - ES	Sklad	10,76
2.08	I. patro - ES	Strojovna výtahu	0,48
2.09	I. patro - ES	Výtah	0,54
2.03	I. patro – předsálí ES	Bar	25,6
0.03	podzemí	Schodiště	5,67
0.04	podzemí	Chodba	22,88
0.05	podzemí	Výtah nákladní	2,43
0.06	podzemí	Strojovna výtahu	3,78
0.07	podzemí	Sklad brambor	3,24
0.08	podzemí	Škrab. Brambor	6,05
0.09	podzemí	Agregáty	6,70
0.10	podzemí	Šatna ženy	7,70
0.11	podzemí	Šatna muži	7,82
0.12	podzemí	Strojovna vzduchotechniky	27,68
0.13	podzemí	Chladírna nápojů	8,73
0.14	podzemí	Chlazený sklad	5,46
0.15	podzemí	Chladírna uzenin	2,66
0.16	podzemí	Chladírna masa	2,54
1.01	přízemí - vlevo	Restaurace	139,7
1.02	přízemí - vlevo	Kuchyně	53,0

1.03	přízemí - vlevo	Sklad	9,8
1.04	přízemí - vlevo	Chodba	27,0
1.05	přízemí - vlevo	Denní sklad	14,6
1.06	přízemí - vlevo	Suchý sklad	7,0
1.07	přízemí - vlevo	Kancelář	13,8
1.08	přízemí - vlevo	Chodba	3,6
1.09	přízemí - vlevo	Zádveří	3,0
1.10	přízemí - vlevo	WC	1,4
1.11	přízemí - vlevo	Výtah	2,3
1.12	přízemí - vlevo	Výtah stolní	0,5
1.13	přízemí – vlevo	Sklad	7,9
1.14	přízemí – vlevo	Úklid	2,20
		Celkem	466,09

Společné prostory:



Přístup a umístění nádob na odpady

