

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

1. město Písek,

IČO: 00249998

DIČ: CZ00249998

se sídlem Velké náměstí 114, Písek

zastoupené starostou JUDr. Ing. Michalem Čapkem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

1. Jan Varga,

IČO: 17866286

se sídlem Ningrova 11/3, Vnitřní Město, 397 01 Písek

(dále jen „Nájemce“)

smlouvu č. 0455 o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“)

Čl. I

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem prostoru sloužícího podnikání v budově čp. 305, Zátavské nábř. v Písku, která je součástí pozemku parc. č. st. 543/1 k. ú. Písek a pozemku parc. č. st. 543/5 o výměře k. ú. Písek. Nemovité věci jsou zapsány na LV č. 1 pro obec a katastrální území Písek v katastru nemovitostí, evidovaném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

Čl. II

Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání nemovité věci, a to dílčí část objektu čp. 305, Zátavské nábř. v Písku, který je součástí pozemku parc. č. st. 543/1 k. ú. Písek o výměře 256,43 m² a části pozemku parc. č. st. 543/5 o výměře 719,16 m² k. ú. Písek, jak je zakresleno v Příloze č. 1 Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“). Venkovní prostory, které jsou předmětem pronájmu, budou nadále k dispozici i Pronajímateli, a to zejména pro přístup k dopravnímu hřišti.

Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli sjednané nájemné.

Předmět nájmu bude Nájemce užívat za účelem provozování bistra. Provoz musí být zahájen, alespoň formou venkovního stánkového prodeje, nejpozději od 01.05.2025.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav Předmětu nájmu a v tomto stavu jej do svého užívání přijímá. Veškeré stavební a technologické úpravy a investice prováděné Nájemcem budou prováděny s písemným souhlasem Pronajímatele. O úhradu účelně vynaložených nákladů na rekonstrukci budovy, a to do částí, které jsou pevně spjaté s budovou je možné, po jejich odsouhlasení radou města, požádat město. Takto vynaložené prostředky město uhradí buď jednorázovou úhradou o nebo je lze umořit formou sníženého nájemného dle pravidel města.

O předání Předmětu nájmu bude sepsán a Smluvními stranami podepsán Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu.

Dle ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů předává Pronajímatel Nájemci ke dni uzavření Smlouvy ověřenou kopii průkazu

energetické náročnosti budovy, v níž bude nájemní vztah realizován a Nájemce jeho předání podpisem Smlouvy stvrzuje.

Čl. III

Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu nebo z jiného ujednání Smluvních stran anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v Předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Předmětu nájmu. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně Nájemce jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. Porušení tohoto ustanovení považují Smluvní strany za podstatné porušení Smlouvy a je důvodem pro odstoupení Pronajímatele od Smlouvy.

Čl. IV

Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu na dobu určitou 5 let s možností prodloužení od 01.4.2025.

Čl. V

Nájemce se zavazuje, že bude za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši 120.000 Kč/rok (slovy sto dvacet tisíc korun českých) od doby zahájení provozu. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.

Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 9320000455, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 30.000 Kč, což je také datum uskutečněního osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 9 ZDPH.

Výše nájemného bude od 01.01.2025 každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu, a to zpětně vždy k 01.01. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

Čl. VI

Smluvní strany se dohodly na vymezení jejich smluvních práv a povinností.

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) umožnit Nájemci provést kompletní stavební rekonstrukci a rekolaudaci Předmětu nájmu nejpozději do 31.12.2025;
 - b) sjednat k Předmětu nájmu pojištění.
2. Nájemce se zavazuje:
3. provést nezbytně nutné úpravy Předmětu nájmu na své náklady, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu; o úhradu účelně vynaložených nákladů na rekonstrukci budovy, a to do částí, které jsou pevně spjaté s budovou je možné, po jejich odsouhlasení radou města, požádat město;
4. užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému Smlouvou a platit dohodnuté nájemné;
5. zajistit na své vlastní náklady úklid všech prostor tvořících Předmět nájmu, zajistit na svoje vlastní náklady pravidelný úklid prostoru před vstupem do budov a v jeho bezprostředním okolí;

6. zajistit na své vlastní náklady likvidaci a odvoz odpadu, vyprodukovaného jeho činností (odpad komunálního charakteru, stejně jako odpad ostatní likvidovat v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
7. hradit samostatně veškeré služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména náklady za dodávku elektrické energie na základě smlouvy s dodavatelem elektrické energie v místě;
8. hradit samostatně veškeré služby spojené s užíváním Předmětu nájmu
9. dodržovat požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
10. na své vlastní náklady provádět periodické revize rozvodu elektro, hromosvodu, požární revize, revize elektrozařízení v jeho držení dle daných termínů a předkládat Pronajímateli na jednou ročně kopie všech provedených revizí vyplývajících ze Smlouvy, v případě jejich nedodání Pronajímatel na tuto povinnost upozorní Nájemce a ten následně požadované revize dodá;
11. oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl;
12. strpět nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, a to i tehdy, kdy mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu;
13. umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i nezbytný přístup k němu nebo do něho, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době.
14. společně s uzavřením nájemní smlouvy je Nájemce povinen s Pronajímatelem uzavřít Smlouvu o složení jistoty a splnit závazek z této smlouvy vyplývající.

Čl. VII

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu, včetně škod, které na něm způsobí jiné osoby, jimž nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

Čl. VIII

Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu proti rizikům z provozní činnosti, na nebezpečí poškození od požáru, poškození vnitřního vybavení, a to na částku nejméně 0,5 mil. Kč (slovy: půl milionu korun českých). Nájemce se zavazuje předložit kopii pojistné smlouvy Pronajímateli do 30 (slovy třiceti) dnů po provedené rekonstrukci a kolaudaci Předmětu nájmu.

Čl. IX

Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností Nájemce způsobující Pronajímateli vážnější újmu.

V případě souhlasu Pronajímatele lze užívací právo zřídit třetí osobě jen na dobu přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci. Užívá-li Předmět nájmu třetí osoba, odpovídá Nájemce Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Čl. X

Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.

Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni odstoupit od Smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku a ve Smlouvě. Odstoupení je účinné prvním dnem následujícím po dni, kdy bylo písemné odstoupení doručeno druhé Smluvní straně.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, pokud:

- a) Nájemce přes písemné upozornění neudrží Předmět nájmu v náležitém stavu;
- b) Nájemce bez vážného důvodu Předmět nájmu neužívá nebo jej zjevně užívá v rozporu s dohodnutým účelem;
- c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě v rozporu se Smlouvou a byl na tuto skutečnost Pronajímatelem upozorněn;
- d) je-li Nájemce po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, Pronajímatel je povinen Nájemce nejprve na prodlení písemně upozornit a umožnit mu v přiměřené lhůtě sjednat nápravu.

Čl. XI

Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájemní vztah končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče od Předmětu nájmu a nic mu nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce je po ukončení nájmu oprávněn po Pronajímateli žádat proplacení nákladů, které vynaložil v souvislosti s odsouhlasenými investicemi do Předmětu nájmu dle čl. II.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví Pronajímatele.

Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li Nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká Pronajímateli právo věc po předchozím upozornění Nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou Nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

V případě výpovědi ze strany Pronajímatele se Nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Čl. XII

Smluvní pokuty a poplatky z prodlení

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jednu desetinu procenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení dlužné částky.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.

Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného ve Smlouvě za každý i započatý den prodlení.

Nájemce se zavazuje, že v případě porušení závazku předložit kopii pojistné smlouvy Pronajímateli do 30 (slovy třiceti) dnů po provedené rekonstrukci a kolaudaci Předmětu nájmu dle čl. VIII Smlouvy zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného ve Smlouvě za každý i započatý den prodlení s předložením kopie pojistné smlouvy.

Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu na základě výzvy a ve lhůtě stanovené touto výzvou. Ve výzvě Pronajímatel označí závazek, který byl porušen. Veškeré platby jako důsledek porušení tohoto závazku provede Nájemce formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy nebo ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

Čl. XIII

Smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma Smluvními stranami.

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě pare.

Smluvní strany souhlasí s tím, že pokud Smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému 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), ve znění pozdějších předpisů, zajistí zveřejnění smlouvy a metadat Pronajímatel.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním této smlouvy, Pronajímatel nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení GDPR“) a dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zzoú“). Pronajímatel dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzoú, informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.

Uzavření Smlouvy schválila Rada města Písek usnesením č. 107/25 ze dne 27.02.2025. Podmínky platnosti právního jednání ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byly splněny.

Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení

takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, text Smlouvy vznikl v důsledku konsensu Smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější. Na důkaz toho ji zástupci Smluvních stran podepisují.

V Písku dne 18.03.2025

V Písku dne 21.03.2025

JUDr. Ing. Michal Čapek
starosta

Jan Varga
nájemce

Záměr byl zveřejněn - vyvěšen na úřední desku dne: 06.01.2025.
Záměr byl sejmут z úřední desky dne: 18.02.2025.
Schváleno v radě města dne: 27.02.2025, č. usnesení 107/25.