

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

číslo smlouvy:

## I. Smluvní strany

### **Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.**

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice

zastoupený: Doc. RNDr. Ivanem Sucharou, CSc., ředitelem

IČO: 00027073

číslo účtu: 23937111/0100

zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

**(dále jen pronajímatel)**

**a**

### **Jaroslav Burdych**

IČO: 76490793

sídlo : Lidická 43, 150 00 Praha 5

číslo účtu : 1139503010/3030

**(dále jen nájemce)**

## II.

### **Předmět, účel a podmínky nájmu**

1) Pronajímatel je vlastníkem budovy Návštěvnického centra č. p. 146 v areálu Dendrologické zahrady, adresa Za Dálnicí 146, 252 43 Průhonice, v níž je vymezen prostor o celkové výměře 71,3 m<sup>2</sup>, sloužící jako kavárna se zázemím pro návštěvníky Dendrologické zahrady, který se skládá z níže uvedených částí:

- kavárna včetně baru 53,2 m<sup>2</sup> (prostor kavárny k ose vchodových dveří)
- sklad 5,2 m<sup>2</sup>
- WC pro personál 3,2 m<sup>2</sup>
- zádveří 9,7 m<sup>2</sup> (zastřešený prostor před provozním vchodem do budovy)
- celkem 71,3 m<sup>2</sup>

Výše uvedený prostor o celkové výměře 71,3 m<sup>2</sup> je předmětem nájmu této smlouvy.

2) Přesné umístění předmětného prostoru v budově o celkové výměře 71,3 m<sup>2</sup>, tj. kavárny včetně baru, skladu, WC pro personál a zádveří (dále také jako předmět nájmu), je vyznačeno na situačním plánu, na kterém je předmět nájmu vyšrafován šedě a který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Maximální obsazenost kavárny je 32 osob.

3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu, aby ho užíval dle ujednání této smlouvy a v souladu s příslušnými právními předpisy.

4) Nájemce je seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému užívání. Předmět nájmu bude od ostatních částí budovy oddělen uzamykatelnými dveřmi č. 08 a č. 09 a mobilními zástěnami (paravány). Předmět nájmu je vybaven barem, kuchyňskou linkou, dřezem s baterií, nábytkem v počtu 8 stolků a 32 židlí a 4 paravány.

5) Předmět nájmu bude pronajat za účelem podnikání nájemce; nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu, tj. k provozování kavárny. Provozní (otevírací) doba kavárny musí být shodná s provozní dobou Dendrologické zahrady pro veřejnost, tj. bude:

- úterý až neděle včetně svátků
- denní provozní doba v časovém rozmezí 9,00 – 17,30 (duben, září, říjen)
- denní provozní doba v časovém rozmezí 9,00 – 18,30 (květen až srpen)
- v případě celodenního nepříznivého počasí je možné po dohodě s pronajímatelem provozní dobu zkrátit od 10:00 do 14:00

6) Název kavárny určí pronajímatel. Pokud jej určí nájemce, musí pronajímatel název písemně odsouhlasit a po skončení nájmu je pronajímatel oprávněn jej dále používat.

7) Provoz kavárny bude výhradně nekuřácký.

8) Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevzniká žádná práva nebo povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.

9) K předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2. V předávacím protokolu bude obsažen přesný popis vybavení předmětu nájmu včetně jeho stavu, stav měřidel energie, počet předaných klíčů a další skutečnosti. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami současně s touto smlouvou.

10) Předmět nájmu může nájemce užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

11) Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a k dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).

### **III.**

#### **Trvání a ukončení nájemní smlouvy**

1) Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 3. 2018.

2) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni stanoveném v dohodě.

3) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit také písemnou výpovědí i bez udání důvodů. Výpovědní doba je v tomto případě šestiměsíční a začne běžet ode dne, kdy byla doručena druhé straně.

4) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit také písemnou výpovědí, a to ze zákonných důvodů a pro hrubé porušení povinností smluvních stran. Výpovědní doba je v tomto případě jednoměsíční a začne běžet ode dne, kdy byla doručena druhé straně.

5) Hrubým porušením povinností nájemce je:

- změna účelu užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- převedení nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

- prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc
- provedení stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- opakované nedodržení provozní doby kavárny, kdy za opakované smluvní strany považují více než 3x za rok
- výrazná změna nabízené skladby sortimentu občerstvení oproti sortimentu uvedenému v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy
- nedoplnění jistoty ve stanoveném termínu do původní výše
- nezajištění úklidu hygienického zázemí kavárny

6) Hrubým porušením povinností pronajímatele je:

- neumožnění nerušeného užívání předmětu nájmu
- nezajištění dodávky sjednaných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (s výjimkou havárií nebo odstávek)
- nezajištění funkčního provozu EZS (s výjimkou poruchy, havárie nebo odstávky)

#### **IV. Nájemné**

1) Nájem z předmětu nájmu uvedeného a specifikovaného v článku II. této smlouvy je sjednán dle ustanovení bodu 2) tohoto článku. K nájmu bude účtována sazba DPH dle platných předpisů. Součástí sjednaného nájmu je i nájem za užívání mobilního i zabudovaného vybavení předmětu nájmu (viz bod II. 4).

2) Nájemné je sjednáno níže uvedeným způsobem:

- a) v období od 1. 4. do 31. 10. nájem ve výši 11.005,- Kč měsíčně bez DPH
- b) v období od 1. 11. do 31. 3. nájem ve výši 1500,- Kč měsíčně bez DPH

3) Nájemné (viz bod 2 tohoto článku) a úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (viz bod 11 tohoto článku), bude placeno měsíčně předem, a to na základě daňového dokladu/faktury se splatností do 14 dnů ode dne vystavení faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele, kdy číslo účtu pronajímatele je uvedeno v záhlaví této smlouvy a bude uvedeno i na příslušné faktuře. Dnem splatnosti se rozumí den připsání stanovené částky na účet pronajímatele. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce..

4) Služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem fakturovány za období od 1.4. do 31.10. příslušného roku. Dále bude pronajímatel nájemci fakturovat za spotřebu elektrické energie, a to na základě čtvrtletních odečtů podružného elektroměru. Fakturu vystaví pronajímatel čtvrtletně podle cen, které mu byly fakturovány v posledním fakturačním období. Pronajímatel 1x ročně provede vyúčtování cen za odebranou elektrickou energii podle cen, které byly skutečně dodavatelem elektrické energie za příslušný rok pronajímateli fakturovány a které pronajímatel skutečně zaplatil. Náklady na spotřebu el. energie za měsíc březen 2018 budou součástí faktury za první čtvrtletí, tj. měsíc březen bude účtován společně s prvním čtvrtletím roku 2018. Faktura za elektrickou energii bude splatná do 14 dnů ode dne jejího vystavení.

5) Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného a příslušných služeb v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující

po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného.

6) Nájemce se zavazuje složit pronajímateli jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nájmu za období uvedeném v bodě 2a) tohoto článku k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem (např. na krytí případných škod způsobených nájemcem). Nájemce se zavazuje uhradit výše specifikovanou jistotu vkladem na bankovní účet pronajímatele v den podpisu této smlouvy. Při vrácení jistoty má nájemce nárok na úhradu úroku ve výši 0,01 % ročně z částky odpovídající aktuální výši složené jistoty.

7) Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli, je povinností nájemce dluh vyrovnat. Pokud nájemce dluh nezaplatí a ani ve lhůtě určené pronajímatelem tak neučiní, je pronajímatel oprávněn jistotu o tyto dluhy snížit.

8) V případě, že pronajímatel použije dle předchozího bodu prostředky z jistoty, oznámí to bez zbytečného odkladu písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení peněžní prostředky doplnit do původní výše jistoty.

9) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně dluží. Jistota bude nájemci vyplacena na jeho bankovní účet, jehož číslo je uvedeno v záhlaví této smlouvy, a to do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování služeb a nákladů na spotřebu el. energie nájemci, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

10) V případě prodlení nájemce se zaplacením faktur, může být nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

11) Pronajímatel a nájemce si ujednali následující rozsah služeb spojených s užíváním předmětu nájmu:

- a) dodávky vody
- b) dodávky teplé vody
- c) odvod odpadních vod
- d) zajištění provozu EZS (včetně příslušných revizí)
- e) dodávky tepla

12) Za sjednané služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce platit paušální platby splatné společně s nájmem. Výše jednotlivých paušálních plateb za konkrétní službu sjednanou v bodě 11) tohoto článku pod písmeny a) až e) je uvedena v rozpisu, který je jako příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy.

13) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby a za el. energii vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období nejpozději do konce dubna roku následujícího.

14) Finanční vyrovnání případných přeplatků nebo nedoplatků provedou smluvní strany v dohodnuté lhůtě, nejpozději do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.

15) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného (dle sjednané doby splatnosti).

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke stanovenému účelu tak, jak je uvedeno v čl. II. této smlouvy. Pro jakoukoliv změnu ve způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem je nezbytně nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 2) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3) Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4) Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Současně je nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, udržováním a provozem předmětu nájmu dle ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
- 5) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rozsah potřebných oprav, které má za povinnost provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 6) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické a protipožární předpisy včetně předpisů o provádění kontrol elektrických zařízení.
- 7) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se sjednaným účelem.
- 8) Nájemce je povinen náhradní klíče od dveří č. 08, 09 a 13 zapečetit do obálky a tuto odevzdat pronajímateli, který ji uschová v kanceláři vedoucího Dendrologické zahrady pro případy havárie nebo nouze.
- 9) Nájemce je povinen zajistit, aby jím užívaný předmět nájmu nebyl poškozen a zneužit.
- 10) Při užívání předmětu nájmu se nájemce bude chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit jak pronajímateli, tak i uhradit poškození případně třetí strany, a to v plném rozsahu vzniklé škody.
- 11) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 12) Opravy poškození předmětu nájmu, které nájemce způsobil, hradí nájemce v plné výši a na své náklady.
- 13) Mimo provozní dobu kavárny je nájemce povinen uzamykat prostory, které jsou předmětem nájmu, a používat elektronický zabezpečovací systém (EZS). Pokud bude nedodržení této povinnosti důvodem k neopodstatněnému výjezdu bezpečnostní služby, je nájemce povinen náklady spojené s takovým výjezdem uhradit.
- 14) Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu a také úklid toalet umístěných v budově Návštěvnického centra.
- 15) Nájemce je povinen zajistit na své náklady pravidelný odvoz komunálního odpadu, který vznikne v souvislosti s provozem kavárny. Nájemce je povinen si zajistit potřebný počet nádob na odpad (popelnice, kontejnery) a umístit je v prostoru k tomuto účelu vyhrazeném pronajímatelem.

- 16) Nájemce je povinen zajistit běžný provoz kavárny v provozní době dle článku II. bod 5) této smlouvy.
- 17) Nájemce je povinen zajišťovat gastronomický provoz kavárny v sortimentu dle přílohy č. 3.
- 18) Nájemce bude dále zajišťovat občerstvení formou studeného bufetu a teplých nebo studených nápojů i během mimořádných akcí pořádaných pronajímatelem mimo běžnou provozní (otevírací) dobu. Pronajímatel je povinen nájemci termín příslušné akce oznámit minimálně 5 kalendářních dnů předem.
- 19) Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu svým vlastním zařízením, nábytkem, příp. potřebnými přístroji nezbytnými k provozu kavárny. Toto zařízení zůstává ve vlastnictví nájemce a nájemce je po ukončení nájmu povinen toto vybavení a zařízení z předmětu nájmu odstranit na své náklady a bude-li to potřebné, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Pokud nájemce ze zařízení, kterým je předmět nájmu vybaven ke dni podpisu této smlouvy, něco odstraní, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu. V takovém případě je nájemce povinen na své náklady takové zařízení skladovat a případně nahradit škodu, pokud by při skončení nájmu takové zařízení jevílo známky poškození.
- 20) Pojištění majetku nájemce, který bude umístěn v předmětu nájmu, je povinností nájemce.
- 21) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat v areálu Dendrologické zahrady žádné reklamní poutače. Výjimkou je označení kavárny, jehož podoba a umístění musí být písemně odsouhlasena pronajímatelem.
- 22) Nájemce může budovu č.p. 146, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými budovu opatřil, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- 23) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele propagovat jiný subjekt než pronajímatele.
- 24) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 25) O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu na konci nájmu včetně stavu vybavení a měřidel.
- 26) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, náleží pronajímateli náhrada ve výši ujednaného nájemného dle příslušného období včetně služeb až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně předá.
- 27) Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli při skončení nájemní smlouvy náhradu za převzetí zákaznické základny. Nájemce se tímto svého práva na náhradu za převzetí zákaznické základny výslovně vzdává.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje zdržet se každého jednání, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit funkci předmětu nájmu. Toto se netýká činností spojených s údržbou a rekonstrukcí



## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1) Změny nebo úpravy této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného a očíslovaného dodatku s podpisy obou smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná, vyjma změn spojení a kontaktní osoby uvedených v článku VII. bod 2) a 3) této smlouvy.

2) Pro korespondenci odeslanou s využitím provozovatele poštovních služeb platí domněnka dojití, tedy v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití se má za to, že odeslaná věc došla třetí pracovní den po odeslání. Pokud bude zasíláno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

3) Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.

4) Provozovatel bere na vědomí, že tato smlouva bude v souladu s § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. uveřejněna dle § 5 téhož zákona v registru smluv. V registru smluv smlouvu uveřejní zadavatel.

4) Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a po jejím přečtení shodně prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí v plném rozsahu, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Průhonicích dne 18. 2. 2018

V Praze, dne 18. 2. 2018

.....  
Doc. RNDr. Ivan Suchara, CSc.  
ředitel

.....  
Jaroslav Burdych