

1.

Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar, National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise Nationale

se sídlem K. Světlé 512/4, 370 04 České Budějovice, doručovací číslo 370 21

IČ : 00514152

DIČ : CZ00514152

Bankovní spojení : Komerční banka, a.s. Praha, pobočka České Budějovice

číslo účtu : 23709-231/0100

zapsán v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích
pod sp.zn. AV 325

zastoupený Mgr. Petr Dvořákem, ředitelem podniku

(dále jen „pronajímatel“)

2. **Lukáš Koutník**

s místem podnikání Pod Zámkem 610/25, 373 71 Rudolfov

IČ: 87376440

(dále jen „nájemce“)

podle svých prohlášení k právním úkonům způsobilí uzavřeli podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) tuto

s m l o u v u o n á j m u

Článek 1

Prohlášení vlastníka

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 319 na pozemku č. 397 o výměře 170 m² na adrese U Černé Věže 319/10, České Budějovice, tato nemovitost je zapsána na LV č. 402 pro obec České Budějovice, kat. úz. České Budějovice 1.

Článek 2

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci budovu č.p. 319 uvedenou v čl. I této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) k užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je podnájem předmětu nájmu nájemcem za účelem podnikání třetích osob, zejména provozování živnosti Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti zprostředkování obchodu a služeb a velkoobchod a maloobchod s vyloučením prodeje potravin a podobných činností (provozování živnosti podnájemci podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele a bude

vždy nedílnou součástí písemného souhlasu pronajímatele s podnájemem dle čl. 4 odst. 6 této smlouvy). Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. Nájemce může předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími nebo podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele v souladu s ust. § 2305 NOZ. Příslušná povolení k umístění označení se zavazuje zajistit nájemce. Pronajímatel mu k tomu poskytne potřebnou součinnost.

Článek 3 **Nájemné a zálohy na služby, kauce**

1. Smluvní strany sjednávají nájemné bez DPH ve výši xxxxxxxxx,-- Kč (slovy xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) měsíčně. Jelikož účinnost smlouvy o nájmu je nastavena od 15.5.2018, dohodly se smluvní strany, že nájemné za měsíc květen 2018 bude ve výši xxxxxxxx,- Kč (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) bez DPH. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona o DPH č. 235/2004 Sb., osvobozeno od DPH.
2. K nájemnému bude dále placena záloha na ostatní služby s nájmem spojené (zejména úhrada za vodné a stočné). Výše zálohy, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli, činí xxx,- Kč (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) měsíčně. (S ohledem na účinnost smlouvy o nájmu se smluvní strany dohodly na záloze za měsíc květen 2018 na částce xxx,- Kč (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).) Pronajímatel je povinen provést roční vyúčtování služeb jedenkrát ročně, nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si smluvní strany vzájemně uhradí nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby, pokud se zvýší obvyklá cena srovnatelných služeb nebo pokud se zvýší daňové zatížení či náklady vynaložené na předmět nájmu nebo poskytnuté služby. Zvýšení je vůči nájemci účinné prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení záloh na služby na doručovací adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.
3. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy do každého 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a záloha na služby platí, převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, VS = IČ nájemce.
4. Nájemce se zavazuje složit na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu ve výši xxxxxxxxx,-- Kč (slovy xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Jako variabilní symbol uvede nájemce své IČ. Jistota může být pronajímatelem použita pouze ke krytí škod způsobených nájemcem, k úhradě dlužného nájemného nebo úhrad za služby s nájmem spojených či k úhradě smluvních pokut. Pronajímatel je povinen nájemci jistotu, popř. její část, vrátit a to do 15-ti dnů od vyrovnání všech závazků nájemce plynoucích z této smlouvy k datu ukončení nájemního vztahu.

5. Pro případ, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, složením jistoty či zálohy na služby podle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
6. Strany si ujednaly, že k předání předmětu nájmu dojde nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy a že předání předmětu nájmu nemá vliv na výši nájemného sjednanou v tomto čl. 3 odst. 1. smlouvy.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu podrobně seznámen a že předmět nájmu je v řádném stavu a odpovídá sjednanému účelu a způsobu užívání. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu, pro který mu byl pronajat. Jako doklad o předání a převzetí předmětu nájmu slouží předávací protokol podepsaný nájemcem i pronajímatelem, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Soupis movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele tvořícího vybavení předmětu nájmu bude nedílnou součástí předávacího protokolu.
2. Opravy a údržbu, jejichž potřeba vznikne v souvislosti s obvyklým užíváním předmětu nájmu, je povinen zajišťovat nájemce na svůj náklad. Při prodlení nebo nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu. Rozsah běžné údržby a oprav se analogicky posuzuje v souladu s přísl. ustanoveními Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Pokud má věc vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, je nájemce povinen oznámit to pronajímateli ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání zjistit mohl. Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a to včetně úklidu chodníku vedoucího kolem předmětu nájmu.
3. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v souvislosti s nimi. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce je povinen plnit na vlastní zodpovědnost a na vlastní náklady veškeré povinnosti vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z tohoto zákona, předpisů vydaných na jeho základě nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti. Pronajímatel si vyhrazuje právo, popř. prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností požární ochrany v předmětu nájmu. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. Současně je nájemce povinen dodržovat veškeré další předpisy (zejm. bezpečnostní, ekologické, hygienické) týkající se provozování předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat a skladovat zařízení či jiné materiály, které by svou povahou či vlastnostmi mohly poškozovat předmět nájmu.

6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž, pokud bude souhlas udělen, bude obsahovat i vymezení živnosti provozované podnájemcem, případně podmínky pro její provozování stanovené pronajímatelem, a za podmínky, že v podnájemní smlouvě stanoví výpovědní lhůtu ne delší než 3 měsíce a výslovně uvede, že podnájemní smlouva končí také zánikem Smlouvy o nájmu sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud bude souhlas pronajímatele s podnájemem podmíněn podmínkou, je nájemce povinen tuto do podnájemní smlouvy uvést a kontrolovat její plnění. Nájemce odpovídá za to, že podnájemce bude dodržovat povinnosti stanovené touto smlouvou či souhlasem pronajímatele. Nedodržení těchto povinností je vážným důvodem k výpovědi nájmu dle ustanovení § 2312 NOZ.
7. Nájemce není oprávněn uzavřít smlouvu o sdružení a tím umožnit užívání předmětu nájmu třetím osobám bez souhlasu pronajímatele. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pokud nájemce uzavře smlouvu o převodu podniku nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele s takovým přechodem práva nájmu, nepřechází právo nájmu na nabyvatele a dnem uzavření takové smlouvy o převodu podniku nebo jeho části, nájem končí.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci na jeho majetku, kterým bude vybaven předmět nájmu, z tohoto důvodu požaduje po nájemci pojištění majetku v předmětu nájmu umístěném.
9. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o svém úmyslu prodat předmět nájmu třetí osobě a to písemně, doporučeným dopisem, nejméně 3 měsíce před plánovaným termínem prodeje, případně nájemce včas vyrozumět o vyhlášení veřejné soutěže, výběrového řízení nebo podobné výzvy na vyhledání kupujícího tak, aby nájemce se mohl uvedené soutěže nebo řízení účastnit.

Článek 5

Předání předmětu nájmu, ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém ho od pronajímatele převzal do nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce také odstraní znamení, kterými předmět nájmu opatřil a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu. Obě strany o předání předmětu nájmu sepíší předávací protokol.

Článek 6

Trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 15.5.2018.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě uvedeném;
 - b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) – c) NOZ, přitom je nájemce povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi; výpovědní lhůta je tříměsíční;

- c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) NOZ, přitom je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi; výpovědní lhůta je tříměsíční;
- d) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu dle ust. § 2312 NOZ;

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 3. Nájem dále zaniká zánikem předmětu nájmu nebo zánikem nájemce.

Článek 7 **Závěrečná ustanovení**

- 1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se příslušnými ustanoveními NOZ.
- 2. Neplatnost nebo neúčinnost některého ustanovení smlouvy či části smlouvy nezakládá neplatnost nebo neúčinnost části nebo celé smlouvy.
- 3. Změny, doplňky a zrušení této smlouvy lze pod sankcí neplatnosti provést pouze v písemné formě.
- 4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.5.2018. Účinnost smlouvy je podmíněna jejím zveřejněním v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 5. Strany se dohodly, že veškerá cenová ujednání tvoří obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 Občanského zákoníku a zavazují se zajišťovat jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit.
- 5. Smlouva se pořizuje ve 2 vyhotoveních s platností originálu, po 1 vyhotovení pro každou ze smluvních stran.
- 6. Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, těmto projevům odpovídá a jako takovou ji podepisují.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

.....
Budějovický Budvar, národní podnik
Budweiser Budvar, National Corporation
Budweiser Budvar, Entreprise Nationale
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
pronajímatel

.....
Lukáš Koutník
nájemce