



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č.j.:ZSM-11-10/01-2016

### Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

státní příspěvková organizace zřízená zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra České republiky pod č. j. N-1337/97 dne 8.12.1997

se sídlem: Přípotoční 300, 101 00 Praha 10  
zastoupená: JUDr. Ladislavem Mácou, generálním ředitelem  
IČ: 67779999  
DIČ: CZ67779999  
bankovní spojení: ČNB Praha 1  
číslo účtu: 30320881/0710

**(dále jen „Pronajímatel“)**

a

### HONG HU s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 20787

se sídlem: T.G. Masaryka 2048/3a, 360 01 Karlovy Vary  
zastoupená: Shuhu Zhang, jednatel  
IČ: 279 99 122  
bankovní spojení: Komerční banka  
číslo účtu: 43-944940227/0100

**(dále jen „Nájemce“)**

**(dále jen „Smluvní strany“)**

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Smlouva“) dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského

zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a dle zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

## PREAMBULE

Dne 9.12. 2015 bylo vyhlášeno nabídkové řízení na nájem prostoru sloužícího podnikání v LD TOSCA na adrese Moravská 2019/12, Karlovy Vary a to konkrétně prostor Divadelní kavárny, nebo také PIZZERIA – TOSCA.

### I.

#### Vlastník objektu

Česká republika je vlastníkem a Pronajímatel je příslušný hospodařit s prostorem sloužícím podnikání v budově TOSCA, na adrese Moravská 2019/12, Karlovy Vary, v katastrálním území Karlovy Vary (663433). Pozemek parc.č. 204 s budovou Karlovy Vary, č.p. 2019, objekt občanské vybavenosti, je zapsán na LV č. 1635 , vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary (**dále jen „objekt Pronajímatele“**).

### II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této Smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání – Divadelní kavárna – pizzerie TOSCA se zázemím a příslušenstvím o celkové výměře 125,08 m<sup>2</sup>, z toho kavárna o ploše 95,47 m<sup>2</sup>, komora o ploše 1,65 m<sup>2</sup>, komora o ploše 1,71 m<sup>2</sup>, WC o ploše 2,72 m<sup>2</sup>, zadní vstup o ploše 8,91 m<sup>2</sup>, WC muži o ploše 7,36 m<sup>2</sup>, WC ženy o ploše 7,31 m<sup>2</sup>, dále Pronajímatel přenechává do užívání telefonní linku č. 353226527 (**dále jen „Předmět nájmu“**) /specifikace a meze pronajatého nebytového prostoru jsou vyznačeny v Příloze č. 1 této smlouvy/.
2. Účelem této Smlouvy je úprava vzájemného vztahu Smluvních stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu do užívání Nájemci.
3. Nájemce bude užívat Předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu se svým předmětem podnikání - hostinské činnosti. Změna, nebo doplnění účelu nájmu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### III.

#### Prohlášení smluvních stran

1. Předmět nájmu je pro Pronajímatele dočasně nepotřebný dle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), k plnění funkcí v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti dle zřizovací listiny.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu není zatížen žádnými právními povinnostmi ani věcnými břemeny, a že neexistují žádné právní ani jiné vady na Předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této Smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý pro účel podnikání Nájemce dle čl. II odst. 3 Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem (stavebním/stavebně-technickým a právním) celého Předmětu nájmu a bylo mu umožněno si jej řádně prohlédnout a konstatuje, že je způsobilý k plnění předmětu podnikání.

### IV.

#### Podmínky plnění

1. Pronajímatel umožní vstup zaměstnancům Nájemce do objektu Pronajímatele, a to v mezích a v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
2. Kontaktní osoba Pronajímatele seznámí v potřebném rozsahu zaměstnance Nájemce s provozním řádem Předmětu nájmu a zajistí jejich dodržování. Nájemce je povinen tento řád dodržovat a vedle toho respektovat dílčí pokyny vedoucích zaměstnanců Pronajímatele.

### V.

#### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném stavu a v souladu s touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu včetně přilehlých společných prostor s tím, že pro účely specifikace drobných oprav a běžné údržby se rozumí oprava či údržba do 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých), cena oprav bez DPH.
2. Jakékoliv stavební úpravy, opravy a technická zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. O stavu Předmětu nájmu bude vyhotoven písemný Předávací protokol. Součástí Předávacího protokolu bude popis stavu Předmětu nájmu ke dni předání Předmětu nájmu. Předávací protokol bude připojen k této Smlouvě jako Příloha č. 2.

4. Nájemce je oprávněn provádět změny Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na/v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v/na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobené na Předmětu nájmu zaměstnanci či zákazníky Nájemce se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují k užívání Předmětu nájmu, přičemž se tato povinnost přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce. Nájemce se zavazuje Pronajímateli vždy nahradit v plné výši veškerou škodu vzniklou v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozí věty.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má zajistit Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikne. Pokud se Pronajímatel o provedení oprav nepostará ani do 5 pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, má tento právo učinit tak na svůj náklad sám a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí Nájemce u Pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců od odstranění závad, kdy právo zanikne.
8. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetích osob bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani formou společné činnosti v/na Předmětu nájmu. Porušení tohoto ustanovení se posuzuje jako závažné porušení Smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn umisťovat na/v pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele Předmětu nájmu nápisy, oznámení, reklamní tabule apod. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel již souhlasí s umístěním označení provozovny Nájemce v souladu se živnostenským zákonem.
10. Nájemce se zavazuje Pronajímatele písemně informovat o všech změnách týkajících se jeho právního statusu, jakož i o dalších změnách, které by měly vliv na podmínky Smlouvy. V této souvislosti je Nájemce povinen předložit Pronajímateli aktuální výpis z obchodního rejstříku.

## VI.

### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu nebo závady, jimiž je výkon práv Nájemce ohrožen.

3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za přítomnosti odpovědného pracovníka. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit. V případě nebezpečí z prodlení může odpovědný pracovník Pronajímatele provést kontrolu i bez předchozího oznámení.

## VII.

### Nájemné a úhrada za služby, platební podmínky

1. Měsíční nájemné za nájem nebytového prostoru určenému k podnikání se sjednává ve výši 69.000,- Kč (slovy:šedesátdevět tisíc korun českých). Takto dohodnuté nájemné je nájemné bez DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum vystavení daňového dokladu.
2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné měsíčně s tím, že Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy do 10. dne předchozího kalendářního měsíce a splatnost je do 25. dne téhož měsíce.
3. Dále bude nájemce platit měsíční zálohy ve výši 5.000,- Kč (slovy:pěttisíc korun českých) na topení, 1.500,- Kč (slovy:jedentisícpětset korun českých) na elektrickou energii, 4.000,- Kč (slovy:čtyřtisíce korun českých) na vodné a stočné, ohřev a spotřeba teplé vody 1.000,- (slovy:jedentisíc korun českých), odvoz komunálního odpadu 460,- (slovy:čtyřistašedesát korun českých). Celkem měsíční úhrada záloh na energie činí 11.960,- Kč (slovy:jedenáttisícdevětšedesát korun českých). K zálohám na služby a energie bude připočítáno DPH v zákonné výši. Zálohy na energie jsou splatné ve stejný den jako nájemné.
4. Platba za nájemné, služby a energie se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě vystaveného daňového dokladu.
5. Přesnou výši dalších provozních nákladů a spotřebovaných energií souvisejících s užíváním Předmětu nájmu vyúčtuje Pronajímatel na základě skutečné spotřeby nejpozději do třiceti pracovních dnů ode dne, kdy bude mít k dispozici vyúčtování za celý objekt. Splatnost je v tomto případě 15 dnů od vystavení daňového dokladu.
6. Pro případ prodlení Nájemce se zaplacením jakékoli platby, k níž bude podle této Smlouvy, resp. v souvislosti s právním vztahem založeným touto Smlouvou povinen, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, přičemž právo Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.
7. Za den zaplacení kterékoli platby podle tohoto článku, včetně plateb sankčních, se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.

8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně jednostranně valorizováno podle průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2016) vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zjištěné a oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude v takovém případě zvýšeno vždy o stejný procentní přírůstek, kterým byla vyjádřena průměrná roční míra inflace za předcházející kalendářní rok. O zvýšení Nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 1. dubna příslušného roku. Nájemné se takto zvyšuje s účinností od 1. ledna. Pokud Pronajímatel doručí výše popsané písemné oznámení později, než stanoví tato Smlouva, zvýšení nájemného je účinné vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo oznámení doručeno Nájemci. Pokud Pronajímatel oznámení nedoručí Nájemci vůbec, Nájemce je povinen platit nájemné v dosavadní výši. Pokud je inflace za uplynulý kalendářní rok nulová nebo došlo k deflaci, výše nájemného se nemění.

## VIII.

### Doba trvání nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let od nabytí účinnosti této Smlouvy.
2. Účinnost této Smlouvy lze ukončit dohodou Smluvních stran, výpovědí nebo mimořádnou výpovědí bez výpovědní doby při závažném porušení Smlouvy jedné ze Smluvních stran. Pro všechny způsoby ukončení Smlouvy je vyžadována písemná forma.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
4. Účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem jejího doručení druhé Smluvní straně.
5. Tato Smlouva může být ukončena i písemnou dohodou Smluvních stran s uvedením data, ke kterému pozbývá tato Smlouva účinnosti.
6. Pronajímatel může Smlouvu ukončit v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), tedy výpovědí a rovněž odstoupením od Smlouvy, pokud Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 ZMČR. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení druhé smluvní straně.“

7. Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tak neučiní, bude Nájemci účtována smluvní pokuta ve výši 0,1 % z ceny měsíčního nájemného za každý den do doby vyklizení Předmětu nájmu.

## IX.

### Salvatorní klauzule

1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů, anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy. To samé platí pro případ smluvní mezery.
3. Pokud v některých případech nebude možné zde uvedené řešení a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní Smlouvy.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží tři stejnopisy a Nájemce jeden stejnopis.
2. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je třeba činit písemnou formou, postupně číslovanými a oběma Smluvními stranami podepsanými dodatky.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem 1.2.2016.
4. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto Smlouvu řádně projednaly, seznámily se s jejím obsahem, že je sepsána a podepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek předmětu nájmu

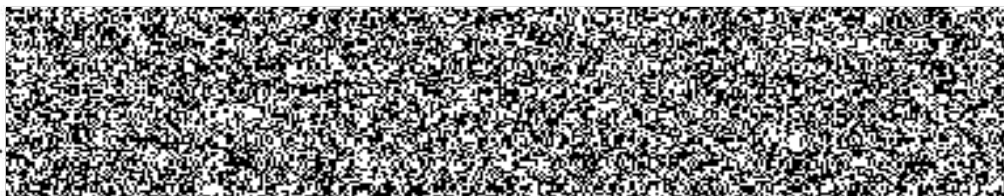
Příloha č. 2 – Protokol o předání

Praha ..... 26. 01. 2016

Karlovy Vary ..... 28. 1. 2016

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:



JUDr. Ladislav Maca  
generální ředitel

Shuhu Zhang  
jednatel

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

**ZARÍZENÍ SLUŽEB PRO MV**  
Příspěvková organizace  
101 00 Praha 10, Přípotoční 300  
IČO: 67779999 DIČ: CZ67779999  
-45-



## Předávací protokol

uzavřený mezi

### Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra,

státní příspěvková organizace zřízena zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra ČR pod č.j. N-1337/97 ze dne 8.12.1997

se sídlem: Přípotoční 300, 101 00 Praha 10

za kterou jedná:



IČ: 67779999

### na straně jedné, (dále jen jako „Předávající“)

a

### HONG HU s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 20787

se sídlem: T.G. Masaryka 2048/3a, 360 01 Karlovy Vary

zastoupená: Shuhu Zhang, jednatel

IČ: 279 99 122

bankovní spojení: Komerční banka

číslo účtu: 43-944940227/0100

### na straně druhé (dále jen jako „Přejímající“)

Dnešního dne došlo k fyzickému předání a převzetí prostor sloužících podnikání, které byly pronajaty shora uvedenému nájemci v LD TOSCA v Karlových Varech na základě smlouvy č.j.: **ZSM-11-10/01-2016**.

Předávané prostory byly Přijímajícím fyzicky překontrolovány a převzaty do užívání dle smlouvy. Současně byl Předávajícím předán a Přijímajícím převzat movitý majetek, který je pevně spojen s předmětem nájmu.

Přijímající prohlašuje, že přebírané prostory jakož i movitý majetek jsou v pořádku, odpovídají předmětu podnikání a jsou bez viditelných závad.

Připomínky ke stavu:

*Prasklé okno - bude opraveno do 5.2.2016*

Další ujednání:

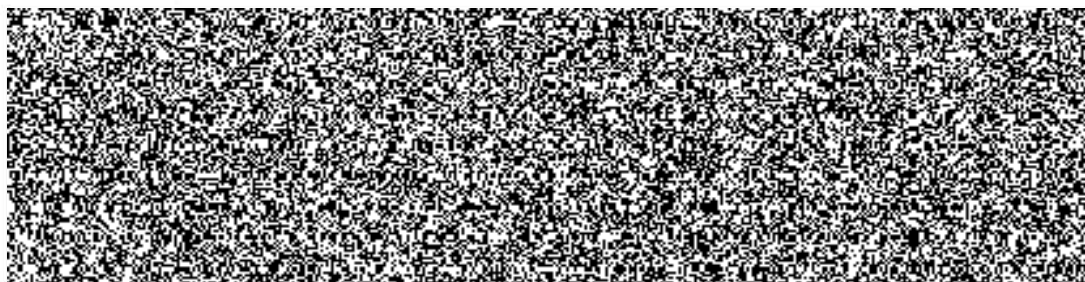
*Stav vodovodu; kuch. - T - 1044,073  
S - 00420,658  
balk.: - T - 00324,810  
S - 00325,851  
kuch.: - T - 00310,153  
S - 00167,441  
WC: - T - 00085,209  
S - 02686,639*

*Elektrikář: 00052,5*

Karlovy Vary dne *28.1.2016*

Předávající:

Přijímající:



ředitel LD ROSCA

ředitel