

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Pronajímatel: Statutární město Děčín
Se sídlem: Mírové náměstí 1175/5, 405 38, Děčín 4
IČ: 00261238
Zastoupen: Ing. Jiřím Andělem, CSc., primátorem

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:
Se sídlem
IČ:
DIČ:
č. ú.
Jednající

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce budou v této smlouvě označováni rovněž společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

ve smyslu § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (též jen „**OZ**“) v účinném znění, uzavírají v návaznosti na *veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku Pronájem restauračního zařízení „Pastýřská stěna“* a dle podmínek této veřejné soutěže (též jen „**Podmínky**“) tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (též jen „**smlouva**“).

1. Předmět smlouvy

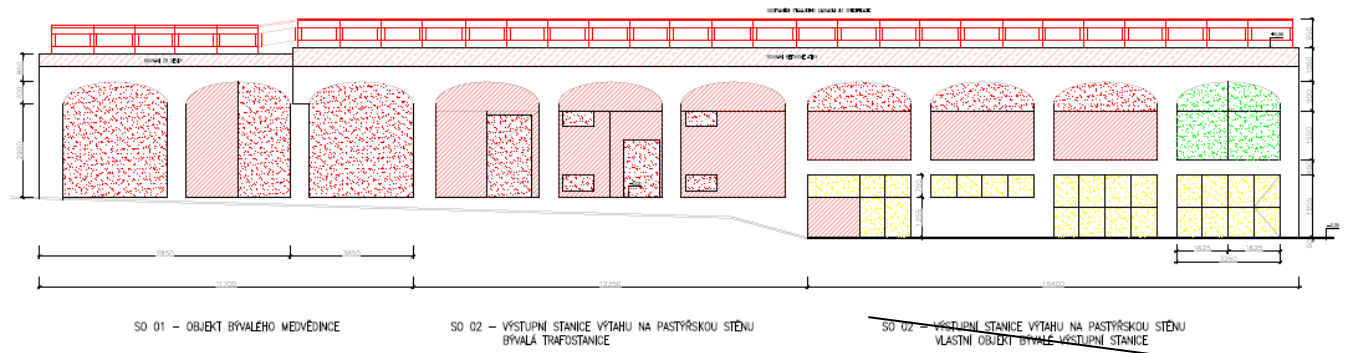
1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- a) pozemek p.č. 424/1, o výměře 2 347 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Podmokly, jehož součástí je budova č. p. 236; objekt občanské vybavenosti (blíže specifikováno dále jako „**Zámeček Pastýřská stěna**“) a jehož součástí je „**Altán u zámečku Pastýřská stěna**“;
- c) pozemek p.č. 424/2, o výměře 423 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Podmokly, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p. a č. ev., (blíže specifikováno dále jako „**Výstup – Výtah Pastýřská stěna**“). Stavba technického vybavení skládající se z prostor bývalé trafostanice, objektu bývalého medvědince a výstupní stanice,

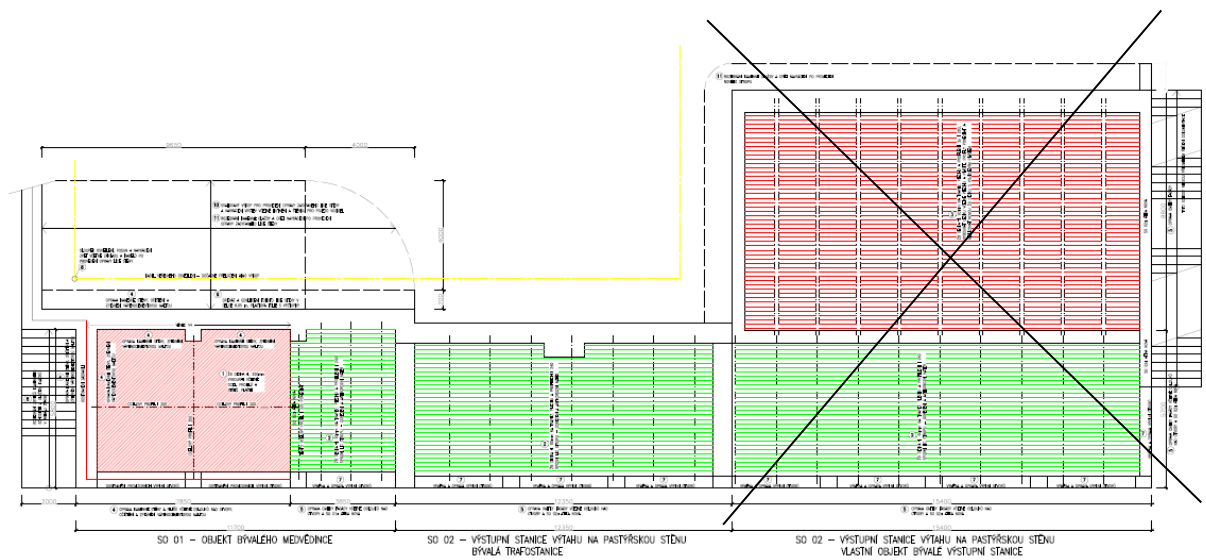
vše na LV č. 10001 pro katastrální území Podmokly, obec Děčín, část obce Děčín IV Podmokly, okres Děčín, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „**nemovitosti**“). Nemovitosti jsou shodně vymezeny v rámci **přílohy č. 1** k této smlouvě.

Předmětem nájemní smlouvy není: vnitřní prostor objektu výstupní stanice, jak plyne z níže přiloženého grafického znázornění [předmětem nájmu nejsou přeškrtnuté části uvedené v textové i grafické části] – viz. obr. 1 a 2 níže).

Obr. 1



Obr. 2



Obr. 3



1.2. Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem:

- movitých věcí, které jsou přesně specifikovány v soupisu vybavení předmětu nájmu, který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy (též jen „**věci movité**“ či „**movité věci**“).

1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty do užívání nájemci „**předmět nájmu**“, který tvoří:

- nemovitosti specifikované v čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy, a to se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a
- věci movité specifikované v čl. 1. odst. 1.2. této smlouvy, a to se všemi jejich součástmi a příslušenstvím.

Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v dohodnuté výši.

1.4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětem nájmu, že předmět nájmu splňuje požadavky dohodnuté smluvními stranami, že jej považuje za způsobilý k užívání ke sjednanému účelu, a že jej v tomto stavu přijímá.

1.5. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že na předmětu nájmu jsou umístěna (technologická a infrastrukturní) zařízení společností TV Nova s.r.o., IČ: 45800456 a JAW.cz s.r.o., IČ: 28704011, a to na základě smluv sjednaných mezi pronajímatelem a těmito subjekty (též jen „**Zařízení**“). Nájemce nesmí narušit plnění těchto smluv mezi pronajímatelem a uvedenými subjekty. Pronajímatel k žádosti nájemce mu tyto smlouvy v nezbytném rozsahu předloží či sdělí podstatný obsah důležitý pro plnění této smlouvy.

2. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti, a to provoz restaurace, bufetu a ubytovacích služeb (za podmínek stanovených v této smlouvě) a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele. K jinému účelu lze předmět nájmu využít jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

2.2. Spolu s nájemcem nebude předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele užívat žádná další osoba, vyjma zaměstnanců a zákazníků nájemce.

- 2.3. Kopie příslušných dokladů (výpis z živnostenského rejstříku, ev. výpis z obchodního rejstříku) Nájemce tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy (příloha č. 6 Podmínek).
- 2.4. Nájemce je oprávněn zřídit v předmětu nájmu své sídlo, místo podnikání nebo provozovnu s tím, že nese všechny náklady s tím spojené a odpovídá v plném rozsahu za škodu, která by v této souvislosti vznikla. Pokud by měl být v této souvislosti odpovědný i pronajímatel za jednání způsobená nájemce, je sjednán regres k náhradě uhrazené škody mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy nájemce je povinen pronajímateli zaplatit peněžitou částku odpovídající výši vyplacené náhrady škody třetí osobě, byla-li tato pravomocně soudem přiznána. Smluvní strany prohlašují, že nájemce okamžikem ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy pozbývá bez jakéhokoliv nároku práva ke zřízení svého sídla nebo provozovny či místa podnikání v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje učinit veškeré nezbytné formální kroky ke zrušení svého sídla, místa podnikání nebo provozovny v předmětu nájmu, a to nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu dle této smlouvy. Pro případ, že by tak ve sjednané lhůtě nájemce neučinil a své sídlo nebo provozovnu z adresy předmětu nájmu nepřesunul, má pronajímatel právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den s prodlením se zrušením sídla, místa podnikání či provozovny nájemce na adrese předmětu nájmu.

3. Doba nájmu

- 3.1. Tato nájemní smlouva se sjednává **na dobu neurčitou** s účinností **od 2025**.
- 3.2. Tato nájemní smlouva může být ukončena:
- dohodou smluvních stran,
 - výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou za podmínek uvedených v čl. 3. odst. 3.3. této smlouvy,
 - výpovědí danou pronajímatelem za podmínek uvedených v čl. 3. odst. 3.4. této smlouvy.
- 3.3. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu **i bez udání důvodu**, výpovědní doba v takovém případě činí **6 měsíců** a počítá se od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů (není-li uvedeno jinak, může smlouvu vypovědět i bez předchozí výzvy k nápravě):
- a) je-li nájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením (byť i částí) nájemného a/nebo (byť i částí) služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem;
 - b) je-li nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením (byť i částí) nájemného a/nebo (byť i částí) služeb spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - c) dojde-li na/v předmětu nájmu k umístění označení / štítů / návěstí/ a podobných znamení v rozporu s touto smlouvou;
 - d) poškozuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - e) nájemce, jeho pracovníci nebo osoby, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu, způsobí podstatné poškození předmětu nájmu a nájemce nezjedná nápravu ani ve lhůtě patnácti (15) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem;
 - f) způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které stavbu užívají spolu s nájemcem, ať již jde o klienty / zákazníky nájemce nebo společnost TV Nova s.r.o., a společnost JAW.cz s.r.o., IČ: 28704011;
 - g) užívá-li nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo v této smlouvě ujednáno;
 - h) zřídí-li nájemce třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - i) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - j) je-li nájemce či osoba užívající předmět nájmu s nájemcem (v pozici zaměstnance) odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, nebo proti cizímu majetku, který se v/na předmětu nájmu nachází;
 - k) neprovádí-li nájemce řádně běžnou údržbu předmětu nájmu ujednané v této smlouvě a nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem;
 - l) porušuje-li nájemce své povinnosti stanovené protipožárními, bezpečnostními či hygienickými předpisy nebo právními předpisy souvisejícími s činností provozovanou

- nájemcem v předmětu nájmu, nebo porušuje pravidla uvedená v Provozním řádu budovy (byl-li vydán);
- m) neumožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu v souladu s ujednáním uvedeným v čl. 5 odst. 5.20. a 5.21. této smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě tří (3) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem;
 - n) má-li být nemovitá věc, v níže se předmět nájmu nachází, přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - o) je-li zrušeno, pozastaveno či jiným způsobem pozbude platnosti jakékoliv provozní nebo jiné správní povolení či rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy nezbytné k tomu, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat k ujednanému účelu nájmu uvedenému v čl. 2 odst. 2.1 této smlouvy, nebo
 - p) dostal-li se nájemce do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, byl-li nájemcem nebo proti nájemci podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, nebo soud rozhodl o prohlášení konkurzu na majetek nájemce, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce, anebo vstoupil-li nájemce do likvidace.
- 3.5. V případě výpovědi pronajímatele dle čl. 3 odstavce 3.4. této smlouvy činí výpovědní doba **3 měsíce** a počítá se od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně (není-li dále uvedeno jinak).
- 3.6. V případě výpovědi pronajímatele dle tohoto čl. 3 odstavce 3.4. písem. b) a/nebo d) a/nebo f) a/nebo g) a/nebo h) a/nebo p) této smlouvy, je výpověď sjednána **bez výpovědní doby**.
- 3.7. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Za vyklizení se považuje stav dle následujícího odstavce s přihlédnutím k čl. 9 odst. 9.2 této smlouvy.
- 3.8. Nájemce je povinen v případě platného skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej ve stavu, v jakém jej obdržel, pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu (tedy ke dni uplynutí výpovědní doby). Předmět nájmu musí být pronajímateli odevzdán nepoškozený a uklizený. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu na své náklady (po předchozím projednání s pronajímatelem a upřesněním podmínek) zajistit vymalování stěn a stropů předmětu nájmu barvou (odpovídající výmalbě při převzetí) a začištění vyvrtaných otvorů a děr ve zdech. V případě, že tak nájemce neučiní, je vymalování a začištění otvorů a děr oprávněn provést pronajímatel, a to na náklady nájemce. Strany se dohodly, pro případ, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši 2 000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením nájmu, a to na základě písemné výzvy pronajímatele ve lhůtě tam uvedené. Smluvní pokutou není dotčen nárok na dlužné nájemné za období prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu.
- 3.9. Pro případ, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí včas prostor sloužící k podnikání, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do předmětu nájmu vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám, a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.
- 3.10. Skončení platnosti této smlouvy nezabavuje smluvní strany povinnosti vypořádat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z ujednání této smlouvy, a tedy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit mj. nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty a náhrady škody.
- 3.11. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci v souladu s § 2234 NOZ (zadržovací právo pronajímatele).

4. Nájemné, úhrada za služby

- 4.1. Nájemce je povinen včas a řádně platit pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou ve výši Kč bez DPH za rok.
- 4.2. Nájemné bude hrazeno měsíčně (dle rozpisu splátek nájemného, též jen „**splátkový kalendář**“) a je splatné nejpozději k poslednímu dni příslušného měsíce, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 19-921402389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pod variabilním symbolem uvedeném na splátkovém kalendáři (daňovém dokladu), který bude v roce 2025 zaslán do platné datové schránky nájemce do 10 dnů od podpisu smlouvy a dále vždy v prvním měsíci kalendářního roku.

- 4.3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období od 1. 1. do 31. 12. předchozího kalendářního roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (též jen „**míra inflace**“). Vzhledem k tomu, že míra inflace za příslušný kalendářní rok je Českým statistickým úřadem vždy zveřejněna až v roce následujícím, a tedy až po zaplacení části nájemného, dohodly se smluvní strany pro případ, že pronajímatel využije možnosti zvýšit nájemné, takto: Pronajímatel neprodleně po zveřejnění míry inflace za předchozí kalendářní rok, nejpozději však do konce prvního pololetí roku, ve kterém došlo k zveřejnění, provede výpočet úpravy nájemného, novou výši nájemného oznámí písemně nájemci a současně doručení faktury vyzve nájemce k případnému doplacení rozdílu mezi tím, co již nájemce uhradil, a tím, co přísluší pronajímateli v důsledku zvýšení nájemného v závislosti na zveřejněnou míru inflace. Zjištěný rozdíl se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do třiceti (30) dnů ode dne vystavení faktury pod podmínkou jejího doručení minimálně osm (8) pracovních dnů před její splatností. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek k této smlouvě.
- 4.4. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, tj. za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování restaurace. Službami, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu je vodné a stočné. Úhradu za tyto služby je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohově a současně dle skutečné spotřeby po ročním vyúčtování dodavatelem. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek shora uvedených služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce. Ke všem účtovaným platbám za služby bude vždy pronajímatelem účtována DPH v zákonné výši, přičemž tuto daň se nájemce zavazuje uhradit.
- 4.5. Úhrady za plynové vytápění, dodávku el. energie, internetové připojení, zabezpečení objektu a svoz odpadů bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a evidovat na svém účtu.
- 4.6. Zálohy za služby, tj. vodné a stočné činí za měsíc. Platba za služby je splatná spolu s nájemným, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 19-921402389/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to pod variabilním symbolem uvedeným na splátkovém kalendáři.
- 4.7. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 4.8. V případě prodloužení nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.
- 4.9. Nájemce se zavazuje platit nájemné a shora uvedené úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ode dne převzetí předmětu nájmu.

5. Práva a povinnosti nájemce

Obecné podmínky:

- 5.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu **užívat jako řádný hospodář**, pouze k dohodnutému účelu, v rozsahu ujednaném ve smlouvě, řádně a způsobem, kterým nebude poškozovat předmět nájmu či jeho zařízení a kterým nebude porušovat dobré mravy.
- 5.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat (umožnit další pronájem či podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že si je vědom památkové hodnoty objektu. Nájemce byl upozorněn, že objekt restaurace je kulturní památkou rejst. č. 11343/5-5765 a tímto se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození a je povinen respektovat povinnosti stanovené ustanovením zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5.4. Nájemce zajistí na své náklady dovybavení restaurace, kuchyně, apartmánu a ostatních prostor, které je nutné k provozu předmětu pronájmu, a které nebylo předáno pronajímatelem jako předmět nájmu.
- 5.5. Nájemce je povinen činit veškerá preventivní opatření, jejichž účelem je zejména zabránit případným škodám na předmětu nájmu a dále se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, v důsledku kterých by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví či majetku.

Provozní podmínky

- 5.6. Nájemce zahájí provoz restaurace do max. 1 měsíce od předání prostor pronajímatelem.
- 5.7. Nabídka teplých hlavních jídel a provoz kuchyně bude zajištěn po celou otevírací dobu restaurace která byla stanovena v předloženém návrhu na uzavření smlouvy v rámci veřejné soutěže a kterou lze měnit jen se souhlasem pronajímatele.

- 5.8. Pronajímatel klade v rámci svého záměru poskytnout návštěvníkům příjemné a čisté prostředí zvláštní důraz na vysokou úroveň čistoty a hygieny v prostorách a plochách areálu restaurace a sociálních zařízení a také na to, aby tato zařízení byla všeobecně dostupná a jejich použití nebylo vázáno na úhradu jakékoli finanční částky. Nájemce se zavazuje, že umožní přístup k WC pro veřejnost v době provozu restaurace a/nebo bufetu, přičemž současně v této době bude WC odemčeno pro využití. Použití WC v předmětu nájmu bude umožněno všem osobám (tj. veřejnost bez ohledu na to, zda se jedná o hosta / návštěvníka provozu nájemce či nikoli).
- 5.9. Nájemce je povinen bezodkladně (ihned) upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škody a/nebo již vzniklé škody.
- 5.10. Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty označení / štíty / návěští/ a podobná znamení (též jen „**informačního zařízení**“), pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele a které budou povoleny příslušným orgánem státní správy ČR. Bude-li třeba k umístění informačního zařízení vyřídít jakákoli správní povolení či ohlášení, toto zajistí před umístěním informačního zařízení nájemce. Veškeré náklady spojené s umístěním informačního zařízení (včetně obstarání nezbytných povolení či ohlášení) ponese nájemce. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen na své náklady informační zařízení odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu. Pokud tak nájemce neučiní, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.
- 5.11. Nájemce nebude v pronajatých prostorách instalovat výherní automaty ani provozovat výherní a loterijní činnost (mj. výherní hrací přístroje, hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry).
- 5.12. Nájemce se dále zavazuje v předmětu nájmu žádným způsobem nenabízet, neprodávat ani jinak nepropagovat erotické pomůcky a služby, ani jiné podobné zboží či služby, jakož i omamné a psychotropní látky. Dále se nájemce zavazuje neprodávat zboží či neposkytovat služby, které by nadměrným způsobem obtěžovaly, znečišťovaly či rušily okolí.
- 5.13. Nájemce je povinen v souladu se zákonem na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého odpadu souvisejícího s předmětem nájmu.
- 5.14. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu dodržovat zákaz kouření v celém předmětu nájmu (krom venkovních prostor, kde případně nájemce zajistí pro kouření vyhrazený prostor) a zajistit dodržování tohoto zákazu osobami, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu.
- 5.15. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení předmětu nájmu (např. uzamykání jednotlivých objektů).
- 5.16. Nájemce je povinen nemanipulovat s vybavením a zařízením, které je nutné k provozu restaurace, bufetu a ubytovacích služeb, a které bylo předáno pronajímatelem (zejm. nebude přesouván nábytek a bude zachováno uspořádání jednotlivých místností). Výjimku představují změny uspořádání zejm. stolů v restauraci v případě konání kulturních a společenských akcí. Obdobnou povinnost nájemce zajistí ve vztahu ke svým zaměstnancům a třetím osobám.

Revize, dodržování obecně závazných právních předpisů a ostatní podmínky

- 5.17. Nájemce je povinen zajišťovat všechny zákonné (zejm. pravidelné) revize související s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.18. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 5.19. Při užívání pronajatých prostor budou dodržovány ustanovení platného požárního řádu a nájemce bude provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce dle obecně platných právních a technických předpisů.
- 5.20. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy, veškeré právní předpisy související s provozovanou činností, protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu také bezpečnostní, provozní, technická a jiná opatření vyplývající z předpisů vydaných pronajímatelem, pokud byla vydána, a se kterým jej pronajímatel prokazatelně seznámil. Nájemce se zavazuje zajistit, aby předpisy a opatření uvedené shora v tomto odstavci 5.23 dodržovaly i osoby, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen seznamovat nájemce s obecně známými a s obecně závaznými právními předpisy. Případné sankce orgánů, které vykonávají státní požární dozor, nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních výše uvedených povinností a týkajících se předmětu nájmu, hradí přímo nájemce, stejně jako škody způsobené tím pronajímateli nebo třetím osobám.
- 5.21. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které pro něho vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů. Vedle povinností vyplývajících z obecně

závazných právních předpisů je nájemce povinen na úseku požární ochrany řádně plnit zejména následující povinnosti:

- a) dodržovat platné právní a technické předpisy o požární ochraně, které se vztahují k činnosti provozované nájemcem v předmětu nájmu,
- b) v souvislosti s protipožárními opatřeními v předmětu nájmu jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a v souladu s přiměřenými požadavky pronajímatele k zajištění požární ochrany,
- c) používat v předmětu nájmu pouze takové elektrické spotřebiče, které splňují veškeré normy bezpečnosti pro jejich použití stanovené právními předpisy a příslušnými ČSN; při používání elektrických, tepelných a jiných spotřebičů dodržovat návody výrobců k jejich bezpečné instalaci a obsluze,
- d) zajistit na vlastní náklady v souladu s příslušnými normami revize, periodické kontroly a technické prohlídky vlastních elektrických a plynových zařízení, spotřebičů, strojů a přístrojů užívaných v předmětu nájmu a předávat kopie revizních zpráv neprodleně po jejich vyhodnocení pronajímateli,
- e) umožnit pronajímateli a/nebo jím určenému zástupci vstup do všech místností předmětu nájmu za účelem preventivní požární kontroly, poskytnout mu na jeho vyžádání potřebné doklady a informace a plnit povinnosti vyplývající z provedených požárních kontrol pronajímatelem,
- f) seznámit se s rozmístěním a použitím hasebních prostředků, které jsou instalovány v předmětu nájmu, jakož i s rozmístěním přístupových a únikových cest,
- g) zajistit poučení svých zaměstnanců, smluvních partnerů a klientů ve věci dodržování předpisů o požární ochraně při užívání předmětu nájmu ve smyslu platných právních a technických předpisů o požární ochraně, zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce;
- h) každý požár vzniklý v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou neprodleně hlásit pronajímateli a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce.

5.22. Nájemci se v souvislosti se zabezpečením požární ochrany předmětu nájmu **zakazuje** zejména:

- a) odcizovat, poškozovat, svévolně přemísťovat či jinak zneužívat věcné prostředky požární ochrany, které jsou instalovány v předmětu nájmu,
- b) zatarasovat či jinak omezovat přístupové a únikové komunikace v předmětu nájmu a přístupy k hlavním uzávěrům vody a elektrického proudu,
- c) svévolně zasahovat do elektrického zařízení,
- d) v předmětu nájmu vykonávat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, zejména skladování a manipulace s tlakovými nádobami obsahující hořlavé a hoření podporující plyny, s hořlavými kapalinami a jinými požárně nebezpečnými látkami aj., a vykonávat dále činnosti, při kterých hrozí nebezpečí vzniku požáru, zejména sváření plamenem, elektrickým obloukem, řezání kyslíkem a jiné práce s otevřeným ohněm. To neplatí, je-li uvedené prováděno za účelem plnění hostinské činnosti obvyklým a přiměřeným způsobem, způsobilými prostředky a způsobilými osobami.

5.23. Nájemce se zavazuje, že v/do předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nevnese ani nedovolí vnést, nebude používat, ani nedovolí používat žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály. Nájemce se dále zavazuje neumístit a nemanipulovat v předmětu nájmu s předměty, které představují nadměrnou zátěž pro stropy, podlahy či stěny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.24. Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli, s limitem pojistného plnění ve výši min. 30 mil. Kč za čisté finanční škody. Kopii platné pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli při podpisu této smlouvy (a případně kdykoli na vyžádání, ve znění pozdějších dodatků).

Základní opravy a běžná údržba:

5.25. Nájemce je povinen provádět a hradit **základní opravy** v předmětu nájmu související s jeho užíváním a **náklady spojené s běžnou údržbou** předmětu nájmu, jakož i veškeré škody, které vzniknou jeho zaviněním nebo zaviněním osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup, na předmětu nájmu či na zařízení předmětu nájmu, které je ve vlastnictví pronajímatele.

- 5.26. Za **základní opravy** se mj. považují drobné opravy vymezené v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 5.27. Nájemce je povinen provádět **běžnou údržbu** předmětu nájmu, tj.
- úklid,
 - sekání trávy a
 - vyčištění teras od náletů a
 - provádět pravidelně takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob,
 - výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - na svůj náklad zajistit stálou schůdnost chodníků a teras, které jsou v předmětu nájmu obsaženy a sjízdnost a schůdnost parkoviště, které je v předmětu nájmu, (vč. mj. úklidu listí),
 - náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jako jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádí obvykle při delším užívání předmětu nájmu.
- 5.28. Dojde-li v důsledku porušení povinnosti nájemce dle předchozího odstavce této smlouvy k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- 5.29. Strany se dohodly, že za **běžnou údržbu**, se považuje náklad (na jednu opravu), který jednorázově nepřesáhne částku **10 000,- Kč**. Pronajímatel však nehradí opravy či výměny funkčních zařízení ze důvodu zvýšení standardu či komfortu předmětu pronájmu.
- 5.30. **Velké opravy** předmětu nájmu, jejichž původ nezapříčinilo jednání nájemce, se zavazuje hradit pronajímatel (jedná se o opravy základních stavebních částí, střešní konstrukce, střešního pláště, vnější části obvodových zdí, přípojky inženýrských sítí k předmětu nájmu apod.).
- 5.31. Potřebu ostatní údržby či opravy přesahující rámec drobných oprav je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli ihned poté, co potřebu údržby či opravy zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Dále je nájemce povinen umožnit provedení této údržby či opravy. V opačném případě (neoznámí-li nájemce poškození, které má pronajímatel odstranit řádně a včas a/nebo neumožní provedení údržby či opravy) odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce též odpovídá za případné zvýšení nákladů údržby či opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Stavebně-technické úpravy:

- 5.32. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv **stavebně-technické úpravy**, přestavby nebo jiné změny na/v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nebude-li mezi smluvními stranami v písemné formě dohodnuto jinak, jsou veškeré změny, úpravy a přestavby na/v předmětu nájmu, které budou pronajímatelem v souladu s tímto odstavcem a touto smlouvou povoleny (a které budou mít charakter technického zhodnocení majetku pronajímatele nebo jinak zhodnotí jeho majetek), budou prováděny pouze na vlastní náklady nájemce a pronajímatel není povinen se na nich, jakkoliv finančně podílet, a to ani po skončení nájmu (nájemce tedy nárok na náhradu k tomu vynaložených nákladů, ani na vypořádání zhodnocení majetku). Nájemci ani po skončení nájmu nenáleží náhrada za provedené změny, úpravy, či přestavby předmětu nájmu, pokud se k tomuto před provedením změn či úprav předem písemně nezaváže sám pronajímatel. Nájemce se současně zavazuje, že (pro případ souhlasu pronajímatele) veškeré změny na/v předmětu nájmu, které v souladu s tímto článkem učiní, budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen všechny stavební práce a ostatní činnosti související se změnou na/v předmětu nájmu provádět se zajištěním odborně způsobilé osoby a v souladu s dodržением všech stavebních a dalších právních předpisů.
- 5.33. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu pronajímatele (pro jakékoli stavebně-technické či jiné obdobné úpravy ze strany nájemce) je předložení odpovídající projektové dokumentace navrhovaných změn nebo podrobné písemné specifikace navrhovaných změn pronajímateli. Na souhlas pronajímatele není dán ani v takovém případě nárok. Nezaváže-li se k tomu pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech na změny předmětu nájmu.

Vstup pronajímatele (ev. jím pověřených osob) do předmětu nájmu

- 5.34. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu:
- za účelem provedení oprav a rovněž
 - za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou (zejm. zda jsou užívány řádně a v souladu s účelem který byl sjednán), a dále
 - v případě mimořádné situace (např. havárie), aby se zabránilo vzniku škod.

- 5.35. Vstup do předmětu nájmu v případě mimořádné situace musí být pronajímateli umožněn i bez předchozí výzvy (je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení). Jde-li o vstup v souvislosti s plánovanou opravou a/nebo s kontrolou plnění této smlouvy, musí být oznámena kontrola ze strany pronajímatele minimálně 2 kalendářní dny předem (a to buď písemně, e-mailem, telefonicky či jiným vhodným způsobem).
- 5.36. Nájemce je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli a třetím osobám, kteří se prokáží, že jsou (právně) způsobilými (oprávněnými) k zacházení se Zařízením společností TV Nova s.r.o. a JAW.cz s.r.o., jde-li o oznámení, platí podmínky dle předchozího odstavce této smlouvy.
- 5.37. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli (ev. pověřeným osobám) veškerou potřebnou součinnost při vstupu do předmětu nájmu.

Smluvní pokuty a další:

- 5.38. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu, kterou bude nájemce povinen uhradit na písemnou výzvu pronajímatele, a to i opakovaně, v případě, že nájemce poruší jakoukoliv jednotlivou povinnost stanovenou v článku V. této smlouvy. Smluvní pokuta se sjednává ve výši měsíčního nájemného, tj. ve výši **XXX**.
- 5.39. Nárokem na zaplacení jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není vyloučen nárok na náhradu škodu.
- 5.40. Pokud by měl být za jakékoli jednání nájemce (ev. jeho pracovníků nebo osob, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu) odpovědný i pronajímatel, je sjednán regresní nárok k náhradě uhrazené škody mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy nájemce je povinen pronajímateli zaplatit peněžitou částku odpovídající výši vyplacené náhrady škody třetí osobě, byla-li tato pravomocně soudem přiznána (není-li sjednáno v této smlouvě jinak).
- 5.41. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti provozované v předmětu nájmu nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy či zákona.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba má po předchozím písemném oznámení právo na prohlídku předmětu nájmu, kterou mu nájemce je povinen umožnit za podmínek v této smlouvě sjednaných a dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, k níž je pronajímatel povinen, dále za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, za účelem provádění kontroly elektrického (elektrické instalace), vodovodního a dalšího vedení a přístup k technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn provádět nezbytné a potřebné údržby, opravy a úpravy předmětu nájmu za účelem odstranění nedostatků, závad, za účelem technického vylepšení, rekonstrukce či modernizace, či na základě pokynu či rozhodnutí správních či samosprávních orgánů, včetně havarijních oprav. S výjimkou havarijních oprav bude pronajímatel informovat nájemce v přiměřeném předstihu o zamýšlených úpravách či opravách předmětu nájmu, o době jejich provádění a případných omezeních vyplývajících z toho pro provoz nájemce. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací.

7. Jistota

- 7.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele č. ú. 19-921402389/0800 vedený u České spořitelny a.s, pod variabilním symbolem jistotu ve výši šestiměsíčního nájemného, tj. Kč a to nejpozději do 7 dnů od podpisu smlouvy.
- 7.2. Při skončení nájmu pronajímatel nájemci jistotu vrátí s úrokem ve výši úrokové sazby v pásmu do 999. 999,-- Kč po dobu trvání nájmu, sjednané mezi bankou a pronajímatelem na bankovním účtu na kterém bude jistota složena.
- 7.3. V případě neplacení nájmu či v případě způsobení škody nájemcem, je pronajímatel oprávněn tento dluh kdykoliv za trvání nájmu z jistoty odečíst. V případě, že pronajímatel použije jistotu na

úhradu dluhu nájemce, je nájemce povinen doplnit pronajímateli jistotu do původní výše do jednoho týdne od doručení písemné výzvy pronajímatele.

- 7.4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu nejpozději do dvou měsíců po protokolárním předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

8. Provozní a investiční náklady

- 8.1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu restaurace bufetu a ubytovacích služeb, a které nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu. Výše uvedené vybavení a zařízení pořízené na náklady nájemce bude po ukončení této nájemní smlouvy nájemcem vyklizeno spolu s předmětem nájmu v souladu s čl. 3. odst. 3.8. této smlouvy.
- 8.2. Veškeré provozní náklady včetně nákladů na zákonem předepsané revize (tzn. elektro rozvodů a zařízení, plynu, hromosvodu, komínů, kouřovodů atd.) bude zajišťovat a hradit nájemce na vlastní účet.

9. Předání a vrácení předmětu nájmu

- 9.1. Předmět nájmu bude předán nájemci do 10 dnů od výzvy ze strany pronajímatele, kdy výzva bude učiněna v časových možnostech až poté, kdy prostor bude způsobilý k užívání za sjednaným účelem (předpoklad je nejpozději do 2 měsíců od účinnosti smlouvy). O předání předmětu nájmu, kterým dojde k předání nájemci, bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů v okamžiku předání. Pronajímatel se při předání věci nájemci přesvědčí, že movité věci jako součást předmětu nájmu jsou v dobrém stavu, eventuálně v případě potřeby předvede nájemci, že movité věci jsou všechny funkční. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s pravidly pro zacházení s předmětem nájmu.
- 9.2. Po skončení nájmu uvede nájemce předmět nájmu do původního stavu a odevzdá ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal (vyjma předem dohodnutých úprav), a to se vším původním vybavením a zařízením ve stavu v jakém ho převzal, předmět nájmu nepoškozený a uklizený, a to nejpozději v den skončení nájmu. Vybavení restaurace, kuchyně, apartmánu a ostatních prostor, které nebylo předáno pronajímatelem jako předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu vyklizeno. V opačném případě, tedy pokud nebude předmět nájmu odevzdán řádně a včas, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 9.3. O odevzdání předmětu nájmu, kterým dojde k předání pronajímateli, bude sepsán předávací protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav předmětu nájmu. Pronajímatel se při převzetí věci od nájemce přesvědčí, že movité věci jako součást předmětu nájmu jsou v dobrém stavu, eventuálně v případě potřeby nájemce předvede pronajímateli, že movité věci jsou všechny funkční. Obdobně budou posuzovány nemovitosti. V případě nedostatků bude uvedené zaznamenáno v předávacím protokolu. Pronajímatel má v takovém případě právo odmítnout převzít předmět nájmu, kdy zároveň pronajímatel stanoví jiný termín předání / převzetí předmětu nájmu. Do uvedeného termínu nájemce zajistí, aby předmět nájmu byl způsobilý k předání / převzetí, kdy rozsah úklidu, údržby a drobných oprav projedná s pronajímatelem. Pronajímatel má rovněž možnost převzít předmět nájmu s výhradami, které budou obsaženy v předávacím protokolu a nedostatky (které byly důvodem pro výhrady) odstranit sám či prostřednictvím třetí osoby na náklady nájemce.
- 9.4. Předávací protokol bude obsahovat alespoň datum předání / převzetí předmětu nájmu, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, a podpisy smluvních stran. Zápis bude sepsán ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.5. Zvláštní podmínky pro případ prodloužení nájmu s vrácením předmětu nájmu upravuje čl. 3. této smlouvy.

10. Ujednání o doručování písemností

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem založeným touto smlouvou platí následující ujednání:

- 10.1.1. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné smluvní strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější. Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je pronajímatel oprávněn doručovat nájemci veškeré písemnosti i do jeho provozovny umístěné v prostoru představujících předmět nájmu dle této smlouvy.
- 10.1.2. Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
- 10.1.3. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručeny
- a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.
- 10.1.4. Bez ohledu na shora uvedené je možné ke komunikaci mezi smluvními stranami použít Informační systém datových schránek.
- 10.2. Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve věcech placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a ve věcech týkajících se užívání předmětu nájmu, v provozních a technických záležitostech prostřednictvím následujících kontaktních osob:
- ve věcech užívání předmětu nájmu:
 - jméno a příjmení: _____,
 - e-mail: _____@_____,
 - tel.: _____
 - ve věcech provozních a technických
 - jméno a příjmení: _____,
 - e-mail: _____@_____,
 - tel.: _____
- 10.3. Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce, nenahrazuje písemné úkony dle odst. 10.1 této smlouvy.
- 10.4. Nájemce může kontaktovat pronajímatele prostřednictvím následujících kontaktních osob:
- ve věcech užívání předmětu nájmu,
 - jméno a příjmení: _____,
 - e-mail: _____@_____,
 - tel.: _____
 - v provozních a technických záležitostech
 - jméno a příjmení: _____,
 - e-mail: _____@_____,
 - tel.: _____
 - ve věcech fakturačních
 - jméno a příjmení: _____,
 - e-mail: _____@_____,
 - tel.: _____
- 10.5. Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemné úkony dle odst. 10.1 této smlouvy.
- 10.6. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, která je oprávněna za nájemce jednat, a to nejpozději **do jednoho týdne** poté, kdy tato změna nastane. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.) se nájemce zavazuje nejpozději **do jednoho týdne** po provedení této změny zaslat úředně ověřené kopie těchto dokumentů s aktuálními údaji pronajímateli. Pro případ porušení povinnosti, je sjednána smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den s prodlení s notifikací.

11. Ostatní ujednání

- 11.1. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
- 11.2. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
- 11.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit či převést svá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy na třetí osobu zcela ani částečně. Takto je vázán (pro případ souhlasu pronajímatele) i každý další postupník. Pro případ porušení této povinnosti je sjednána smluvní pokuta ve výši 500.000,- Kč, kterou lze uložit i opakovaně, nedojde-li k odstranění závadného stavu.
- 11.4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se nájemce zavazuje, že nezcízí obchodní závod ani jeho část, jehož součástí je jeho provozovna v předmětu nájmu. Pro případ porušení této povinnosti je sjednána smluvní pokuta ve výši 500.000,- Kč, kterou lze uložit i opakovaně, nedojde-li k odstranění závadného stavu. Pronajímatel se zavazuje souhlas bez rozumného důvodu neodepřít.
- 11.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Smluvní strany tímto vylučují ve vztahu k této smlouvě použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- 11.6. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na tuto smlouvu:
- § 2230 odst. 1 OZ (konkludentní užívání a fikce prodloužení)
 - § 2303 OZ (poskytování služeb)
 - § 2305 věta druhá OZ (označení prostoru a fikce souhlasu při nevyjádření se pronajímatele)
 - § 2312 OZ (výpověď nájmu na dobu neurčitou)
 - § 2314 OZ (přezkum oprávněnosti výpovědi)
 - § 2315 OZ (náhrada za převzetí zákaznické základny),
 - § 2220 odst. 1 část druhé věty za středníkem OZ (vyloučení možnosti vypořádat zhodnocení),
 - § 2318 OZ (vady movité věci)
 - § 2319 odst. 3 OZ (neodpovědnost za opotřebení movitých věcí),
 - § 2320 odst. 2 OZ (výpověď daná nájemcem u movitých věcí).
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že neplyne-li z této smlouvy jinak či není-li mezi nimi jiná dohoda, škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 OZ.
- 11.8. Movité věci jako součást předmětu nájmu představují nedílnou součást nájmu prostoru sloužícího podnikání, proto se na uvedené vztahují podmínky jako na nájem prostoru sloužícího podnikání sjednaných v této smlouvě a plynoucích ze zákona obdobně. Ačkoli by bylo možné nahlížet na právní jednání (nájemní smlouvy) ve smyslu samostatného pronájmu věcí movitých a samostatného nájmu prostoru sloužícího podnikání, smluvní strany výslovně prohlašují, že nájem obou částí vnímají jako jeden celek, který se řídí shodným právním režimem (dle podmínek nájmu prostoru sloužícího podnikání stanovených v této smlouvě, subsidiárně dle OZ).
- 11.9. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí ústní i písemná smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.
- 11.10. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
- 11.11. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran. Písemnou formu vyžaduje i dohoda o vzdání se požadavku písemné formy.
- 11.12. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.
- 11.13. Dojde-li k rozporu smlouvy a Podmínek, aplikační přednost má tato smlouva.

11.14. Smluvní strany prohlašují, že ony i ev. osoby za ně jednající jsou zcela způsobilé k právním jednáním, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prostě omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

11.15. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- příloha č. 1 – vymezení nemovitostí,
- příloha č. 2 – vymezení movitých věcí.
- přílohu č. 3 (příloha č. 6 Podmínek) – kopie příslušných dokladů (výpis z živnostenského rejstříku, ev. výpis z obchodního rejstříku)

11.16. Pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Děčín č. RM ze dne s platností od data podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a s účinností dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv provede pronajímatel bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

11.17. Návrh smlouvy se záměrem zveřejněn na úřední desce v termínu od do 2025.

V Děčíně dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce: