

2013/11/130

## SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená podle ust. § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění

### Pronajímatel:

**Obec Vestec**

**IC: 00507644**

na adrese Obecního úřadu Vestec, Vestecká č.p. 3, PSČ: 252 42 Jesenice  
zastoupena jednající panem Tiborem Švecem, starostou obce

a

### Nájemce:

**MODERNÍ KUCHYNĚ . CZ s.r.o.**

**IC: 28205529**

se sídlem Vídeňská 326/130, Praha 4 Kunratice 148 00  
zastoupena panem Martinem Křivánkem, jednatelem společnosti

*(adresa nájemce je adresou doručovací)*

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu (dále také Smlouva):**

## ČL. I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pronajímatel je, mimo jiné, výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 2 situované na pozemku st. p. 284, vše zapsané na LV číslo vedeném pro katastrální území Vestec u Prahy obec Vestec Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ; výpis z LV a příslušný snímek katastrální mapy jsou jako Příloha č. 1.

Předmět nájmu je součástí sportovního areálu Vestec. Pro účely této Smlouvy předmět nájmu zahrnuje: objekt nazvaný „Občerstvení na hřišti“ (sestavující z kuchyně, vnitřního výčepu, sálu, technického a sociálního zázemí), dále předmět nájmu zahrnuje vnější části, tj. venkovní terasu, včetně přístupových cest, jak pro zásobování objektu, tak pro návštěvníky a personál a dále vybavení – soupis majetku v ceně 142 000,-Kč je Přílohou č. 2.

Nájemce prohlašuje, že je oprávněn poskytovat služby spojené s provozováním hostinské činnosti, doklad je obsahem Přílohy č. 3.

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu za účelem podnikání nájemce, kterým je provozování hostinské činnosti - při striktním dodržování zákazu prodeje alkoholu, cigaret apod. nezletilým do 18-ti let. Způsob a podmínky užívání předmětu nájmu se řídí touto smlouvou.

Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti a okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy nájemní.

## ČL. II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je:

- a) uzavření dohody mezi pronajímatelem a nájemcem o nájmu předmětu nájmu dle čl. I. této smlouvy; plocha pro výpočet nájmu je 87m<sup>2</sup> + venkovní terasa
- b) úprava takto vzniklého právního vztahu mezi smluvními stranami podle jejich vůle a v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu při podpisu této smlouvy prohlédl a vyhovuje jeho potřebám.

Pronajímatel předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy do nájmu přenechává a nájemce si předmět nájmu od pronajímatele za podmínek dle této smlouvy najímá.

## ČL. III. DOBA NÁJMU, UKONČENÍ NÁJMU, KAUCE, OSTATNÍ SMLUVNÍ PODMÍNKY:

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, obě smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit jednostranně bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců.

Nájemce uhradil před podpisem nájemní smlouvy pronajímateli vratnou kauci ve výši 50.000,- Kč, ze které budou čerpány smluvní pokuty vyplývající z nedodržení dále uvedených požadavků a dlužné nájemné.

Nájemce se zavazuje do 1 měsíce doplnit kauci do plné výše 50.000,- Kč v případě, že dojde k úhradě jakéhokoliv závazku z kauce. V případě nedodržení této podmínky může pronajímatel jednostranně odstoupit od nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou 2 měsíce.

Čerpání z kauce bude pronajímatelem neprodleně oznámeno nájemci písemnou formou.

Ostatní smluvní podmínky, jejichž nedodržení znamená okamžitou výpověď nájemní smlouvy ze strany pronajímatele s výpovědní lhůtou 2 měsíce:

- a) V restauraci nebude nájemce provozovat jakýkoliv výherní hrací přístroj nebo videoloterijní terminál.
- b) V restauraci nebude nájemce provozovat jakýkoliv přístroj na placenou produkci hudby.
- c) Opakované neobsloužení zákazníků ve všech prostorách restaurace včetně letní terasy v měsících květen až září

## ČL. IV. SMLUVNÍ PODMÍNKY, NA KTERÉ SE VZTAHUJÍ SMLUVNÍ POKUTY:

Otvírací doba je pondělí až neděle od min. 11:00 do 22:00 (smluvní pokuta za každý jednotlivý případ nedodržení o víc než 30 minut činí 5.000,- Kč).

Nájemce se zavazuje po předchozím požadavku pronajímatele (min. 7 dní předem) otvírací dobu rozšířit (smluvní pokuta za každý jednotlivý případ nedodržení o víc než 30 minut činí 5.000,- Kč).

Nekuřácké prostředí v celém objektu restaurace vyjma venkovní terasy (smluvní pokuta za každý jednotlivý případ činí 5.000,- Kč).

Nájemce zajistí minimálně jeden nealkoholický nápoj levnější než pivo (smluvní pokuta za každý jednotlivý případ činí 2.000,- Kč).

## ČL. V. OSTATNÍ POŽADAVKY

Nájemce se zavazuje zajistit :

- Příjemný a ochotný personál.
- Denní nabídku alespoň jednoho ohřívaneho hlavního jídla a polévky.
- Denní nabídku studené kuchyně.
- Odpovídající kapacitu personálu a rozšíření výdejních míst při akcích s vyšší návštěvností.
- Zajímavé, pravidelné akce – např. živá hudba, akce pro seniory, akce pro děti.
- Nabídku točených piv, vín, kávy, nealkoholických nápojů, tvrdého alkoholu, doplňkového sortimentu.
- Příjemné prostředí.
- Podporu akcí obce i mimo areál SCTJVV (zajištění cateringu).
- Zajištění úklidu celé restaurace včetně bezprostředního okolí (prostor mezi restaurací a šatnami a dětské hřiště).

## ČL. VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

Nájemce je oprávněn zahájit užívání (provoz) předmětu nájmu ihned po uzavření této smlouvy a jeho fyzickém převzetí. Pronajímatel je povinen nájemci předat předmět nájmu do 15ti dnů po podpisu této smlouvy a nájemce je povinen předmět nájmu na výzvu pronajímatele bez zbytečného odkladu převzít.

Dokladem o převzetí předmětu nájmu je Zápis o převzetí podepsaný oprávněnými zástupci smluvních stran, ve kterém je popsán stav předmětu nájmu, jeho vnitřní vybavení, zařizovací předměty, předány klíče od vstupu do Sportovního areálu Vestec, provedeny odečty vody, el. energie, plynu.

Nájemce je povinen:

- a) na svůj náklad provádět trvale běžnou údržbu předmětu nájmu (malování, opravy sanitárního zařízení, apod.) a pravidelný úklid užívaných prostor včetně přístupu do nemovitosti, a dále hradit odběr zemního plynu, el. energie, vody, odvoz odpadků a media.
- b) bezodkladně oznámit pronajímateli poruchy a vady nespádající pod běžnou údržbu nebo havárie na objektu; jestliže tyto mají původ v porušení povinností nájemce nebo v jeho provozu, hradí náklady na jejich odstranění nájemce.
- c) zdržet se jednání, které by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv ve sportovním areálu Vestec,
- d) dodržovat obecně závazné předpisy týkající se zejména ochrany životního prostředí, bezpečnostních opatření, požární ochrany a hospodaření s odpady.
- e) dodržovat otevírací dobu do 22:00 hod ( v případě mimořádných akcí je možné prodloužit otevírací dobu s písemným souhlasem pronajímatele)

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu než dle této smlouvy nebo dát předmět nájmu či jeho část dále do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je pro pronajímatele důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; v případě souhlasu pronajímatele je provede na své nebezpečí a na svůj náklad. Takové úpravy se stávají bezúplatně vlastnictvím pronajímatele, pokud je nelze oddělit bez porušení podstaty, tj. bez poškození zabudovaného interiéru či exteriéru objektu budovy. Nájemce je však oprávněn po dohodě s pronajímatelem označit budovu nájmu obvyklým způsobem - vývěsní tabule s obchodním názvem nájemce, otevírací doba, apod.

Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu, je však oprávněn namátkově předmět nájmu kontrolovat,
- b) spolupůsobit s nájemcem při uzavření smluv na odběr zemního plynu, el. energie, vody a na odvoz odpadků.

## ČL. VII. POJIŠTĚNÍ A ŠKODY

Převzetím předmětu nájmu dle odst. 1 článku IV. této smlouvy přechází na nájemce nebezpečí škody nebo nahodilé zkázy.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu (budova) je pojištěna. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s těmi podmínkami pojistné smlouvy, jejichž porušení může mít za následek omezení nebo úplné vyloučení pojistného plnění. Nájemce je povinen těchto podmínek dbát.

Nájemce je povinen uzavřít takové pojištění, které bude krýt škody vzniklé v důsledku činnosti provozované nájemcem v předmětu nájmu anebo v souvislosti s ní, zejména pak škody vzniklé pronajímateli, a to do výše alespoň 1 milion Kč. Nájemce bez zbytečného odkladu pojistné smlouvy seznámí pronajímatele s jejím obsahem.

Odpovědnost za odcizení, poškození či zničení vnesených věcí v souvislosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu nese nájemce; obdobně toto platí i pro zařízení (pevný či zabudovaný interiér).

## ČL. VIII. VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO

Smluvní strany sjednaly výši nájemného za předmět nájmu dle čl. I. odst. 3. této smlouvy ve výši 254 100,- Kč včetně DPH ročně.

- a) nájemné neobsahuje platby za zemní plyn, el. energii a poplatek za sběr a likvidaci komunálního odpadu. Tyto platby hradí nájemce přímo dodavatelům.
- b) nájemné neobsahuje případné koncesionářské poplatky České televizi a Českému rozhlasu,
- c) nájemné neobsahuje případné poplatky sdružení OSA za veřejnou audiovizuální produkci,

Nabídnuté roční nájemné bude rozloženo do měsíčních splátek následovně: V měsících leden až duben 3% (7 623,- Kč), květen až září 15,8% 40 147,80Kč), říjen až prosinec 3% (7 623,- Kč), z nabídnutého ročního nájemného.

Nájemné bude placeno předem nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce na účet obce č. 388054389/0800. V případě prodloužení s úhradou měsíčního nájemného delší než 7 dní si nájemné pronajímatel započte proti kauci a oznámí tuto skutečnost nájemci.

Nájemce se zavazuje do 1 měsíce doplnit kauci do plné výše 50.000,- Kč v případě, že dojde k úhradě jakéhokoliv závazku z kauce. V případě nedodržení této podmínky může pronajímatel jednostranně odstoupit od nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou 2 měsíce.

Jakékoliv čerpání z kauce musí pronajímatel neprodleně oznámit nájemci písemnou formou

Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájmu je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

## ČL. IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

Přílohy uvedené v této smlouvě jsou její nedílnou součástí.

Změny a doplnění této smlouvy jsou možné jen v písemné formě číslovaných dodatků.

Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení, vyjma stavebních úprav, které budou provedeny v průběhu nájmu s písemným souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Lhůta pro odevzdání činí 10 dnů. Jestliže nájemce tak neučiní, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí nájemce na jeho náklad. O zpětném předání nájmu bude pořízen Zápis podepsaný účastníky této smlouvy.

Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem podepsání Zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu jejími účastníky.

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu a každý účastník obdrží 1 vyhotovení. Vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí, pokud není výslovně uvedeno něco jiného, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli a jejímu obsahu porozuměli, že vyjadřuje jejich svobodnou vůli a nebyla uzavřena v tísní a za výrazně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

### Přílohy:

Výpis z LV a snímek katastrální mapy předmětu nájmu

Soupis majetku

Oprávnění nájemce k podnikání

Vestec, dne 28. 11. 2013

03. 

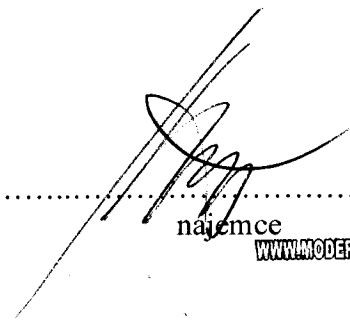
pronajímatel

**OBEC VESTEC**

IČO: 00507644

Vestecská 3, Vestec

252 42 Jesenice u Prahy



nájemce

[WWW.MODERNIKUCHYNE.CZ](http://WWW.MODERNIKUCHYNE.CZ)

Sídlo: Vídeňská 326, Praha 4, 148 00

IČ: 28205529

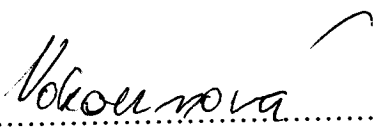
DIČ: CZ28205529

## Doložka

**dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění**

Obec Vestec osvědčuje ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou obce Vestec na její 60. schůzi konané dne 11.11.2013 (usnesení č. URO 2013/11/07) tak, jak to vyžaduje ust. § 102 odst. 3 cit. zákona o obcích, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního úkonu.

Ve Vestci dne 28.11.2013



.....

Ing. Kateřina Vokounová  
tajemnice

**OBEC VESTEC**

IČO: 00507644

Vestecká 3, Vestec

252 42 Jesenice u Prahy