

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

dle ust. § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

TECHNICKÝ A DOPRAVNÍ SERVIS, s.r.o. IČO:25213261, DIČ:CZ25213261
U Pily 206/3a, Mariánské lázně 350 01
zastoupená: jednatelem
email: jednatel@tds-ml.cz
tel.:
číslo účtu:

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

a

IČO: 62616021
sídlem: Karlovarská 24/18, 350 02, Cheb-Hradiště

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

*uzavřely, v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“),
v platném znění, tuto*

takto:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel výlučně nájme nemovitosti č.p. 337, na stav. Parc. č. 328, v k.ú. a obec Mariánské Lázně, v ul. Pramenská. Předmětem nájmu je nebytový prostor o výměře 33 m², který se nachází v druhém nadzemním podlaží. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený prostor se všemi součástmi a příslušenstvím, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

2. Účelem nájmu jsou **skladové prostory s kontaktním místem k zajišťování zakázek kamenictví** v pronajatém výše uvedeném prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat

jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Změnu uvedeného účelu užívání lze provést jen s písemným souhlasem pronajímatele.

3. Nájemce je seznámen se stavem prostoru a prohlašuje, že je způsobilý k účelu užívání dle čl.I. odst. 2. Této smlouvy.

II. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel uzavírá prodlužuje na základě vydaného usnesení č. RM/684/25 ze dne 8.10.2025 nájemní smlouvu na dobu jednoho roku do 30.9.2026.
2. Smluvní strany potvrzují, že předmět nájmu, nájemce již řádně užívá, a není proto třeba provádět předání a převzetí předmětu nájmu.
3. Smluvní strany výslovně vylučují automatické obnovování nájmu dle ust. §2230 občán. zákoníku. Nájem se považuje za skončený i v případě, kdy nájemce neoprávněně pokračuje v užívání předmětu nájmu.

III. Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. Roční úhrada za nájem nebytového prostoru činí celkem 60.000 Kč s DPH btj. 2.000 Kč /m²/rok. Celková částka ročního nájemného činí 60.000 Kč s DPH a je splatná v měsíčních splátkách po 5.000 Kč, vždy do 5. dne příslušného měsíce a to ve prospěch účtu 8862840237/0100. Z důvodu zkosení stěn po obvodu NP se nájemce a pronajímatel dohodli, že z výměry celého NP, celkem 33 m², se odečítá celá výměra místnosti šatna I,tj. 3 m², nájem se tak vypočítá z výměry 30 m².
2. V celkové roční úhradě není zahrnuta úhrada za vodu, ele. energii, plyn a podobné služby, které hradí nájemce přímo dodavatelům služeb.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za poskytnuté služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně valorizovat, tj. jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, se zaokrouhlením na celou stokorunu nahoru. Nájemné může být takto upraveno od prvního dne měsíce následujícího po veřejném vyhlášení tohoto koeficientu ČSÚ.

IV. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán dle čl. II. této smlouvy
 - b) dohodou smluvních stran,

c) zanikne – li předmět nájmu během doby nájmu,

d) z jiných zákonných či sjednaných důvodů.

2. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

3. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční dobou z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. S ohledem na ustanovení výpovědního důvodu dle ust. § 2309 písm. b) občanského zák. si smluvní strany výsledně stanovují, co zejména považují za hrubé porušení povinnosti nájemce takto:

a) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

b) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy, nebo údržby věci.

c) Nájemce opakovaně porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění nedostatků svoje povinnosti uvedené v čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran, popř. hrubě porušuje jiné právní předpisy v souvislosti s předmětem nájmu,

d) Naplnění výpovědního důvodu dle čl. V. odst. 11 této smlouvy.

4. Pronajímatel má rovněž právo vypovědět nájem bez výpovědní doby s odůvodněním, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. Smluvní strany si proto výslovně stanovují, co zejména považují za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce takto:

a) Nájemce provádí úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. V. odst. 3. této smlouvy

b) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytované lhůtě do původního stavu .

c) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem nezbytnému zabránění škodě nebo hrozícímu nebezpečí z prodlení.

d) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba, vždy počíná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a veškeré další součásti a příslušenství předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu nejpozději v den, kdy nájem končí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý týden prodlení. V případě, že nájemce přes

výzvu pronajímatele nebytové prostory nevyklidí, je pro nájemce oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklad nájemce. Bude-li mít pronajímatele vůči nájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je pronajímatele oprávněn nebytový prostor s věcmi patřícími nájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. § 1395 a násl. občanského zák. k zajištění pohledávek.

7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatele může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž odstraní na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.

8. Pronajímatele má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatele neodpovídá za škody způsobené třetími osobami na majetku nájemce. Pronajímatele neručí nájemci za majetkovou ani nemajetkovou újmu, která by vznikla v době užívání, pokud by k ní nedošlo jeho prokazatelným zaviněním. Za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v předmětu nájmu ručí nájemce v plném rozsahu.

2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad odstranit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.

3. Nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy, revize, údržba úpravy pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství a vlastním nákladem provést případné úpravy nutné k provozování podnikatelské činnosti a účelu nájmu. Běžnými opravami se rozumí veškeré opravy, při nichž nebude nutno zasahovat hlouběji než 5cm pod povrch podlah stěn a stropů. Jsou-li k provozování podnikání nutné rozsáhlejší stavební úpravy je nájemce povinen si vyžádat k jejich provedení písemný souhlas pronajímatele. Obě strany se vzájemně dohodly, že v průběhu nájmu, ani při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu/vyrovnání žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu. Nájemce se zavazuje ke své tíži a na své náklady zajistit údržbu chodníku, popř. jiných prostranství, navazujících na předmět nájmu, zejména v zimním období a rovněž pečovat a udržovat čisté a upravené bezprostřední okolí předmětu nájmu.

4. Pronajímatele neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatele a to ihned poté, když zjistí, nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, která není běžnou a kterou nelze

odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům veřejné správy a na své náklady zajišťovat příslušné revize elektrických a plynových a jiných zařízení v předmětu nájmu a tyto doporučit pronajímateli, současně je povinen hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud by bylo realizováno se souhlasem pronajímatele technické zhodnocení předmětu nájmu hrazené nájemcem, bude nájemce technické zhodnocení odepisovat podle příslušných právních předpisů. Po ukončení nájmu náleží celé technické zhodnocení věci pronajímateli a k tomuto je povinen nájemce umožnit pronajímateli nabýt vlastnictví.

7. Nájemce může po předchozím projednání a odsouhlasení ze strany pronajímatele opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této povinnosti nájemce sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

9. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli podstatné změny, týkající se údajů o své firmě, jde zejména o změnu obchodní firmy, změnu statutárního orgánu, sídla popř. místa podnikání, zahájení insolvenčního řízení proti nájemci, prohlášení úpadku, prohlášení konkursu atd. V případě, že nájemce tento svůj závazek vůči pronajímateli nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

IV. Závěrečné ustanovení

1. Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany řídí platnými předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neplatnost určitého jednotlivého ustanovení neovlivňuje platnost celé smlouvy. V případě neplatnosti jednotlivého ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, který svým věcným, popř. ekonomickým účelem co nejvíce odpovídá neplatnému ustanovení a účelu a smyslu této smlouvy.

2. V zasílání písemností se smluvní strany dohodly na tomto způsobu doručování – doručená zásilka bude považována za doručenou i v případě, kdy si ji smluvní strana nevyzvedne v úložné lhůtě u provozovatele poštovních služeb nebo zasilku odmítne převzít.

3. Smluvní strany si ujednaly v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění, prorogační doložku s tím, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je na místě příslušným soud pronajímatele.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti ode dne 1.10.2025
Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením rady města Mariánské Lázně č.RM/684/25 ze dne 7.10.2025. Nájemce bere na vědomí, že předmětná smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zák.č. 340/2015 Sb (o registru smluv), které zajistí pronajímatele.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatele obdrží dvě vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.

7. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se závěrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné vůli a dále prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemné dohodě bez jakýchkoliv vnitřních výhrad a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mariánských Lázních dne

14.10.2025

TECHNICKÝ A DOPRAVNÍ
SERVIS, s.r.o.
U Pily 208/3a
353 01 Mariánské Lázně
IČO: 62616021, DIČ: CZ62616021

Pronajímatele:

TECHNICKÝ A DOPRAVNÍ SERVIS, s.r.o.

jednatelka Eva Fedosejevová

V Mariánských Lázních dne

Karlovarská 10, 350 04 Ústí nad Labem
IČO: 62616021 DIČ: CZ62616021
Tel.:
www.kamenictvi-dobias.cz

Nájemce:

Stanislav Dobiaš