

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřeli

na straně jedné: **Město Svitavy**  
**IČO: 002 77 444, DIČ: CZ00277444**  
**se sídlem T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy**  
zastoupené starostou Mgr. Davidem Šimkem  
- dále jen pronajímatel -

a

na straně druhé: **Simona Boušková**  
**IČO: 691 28 715**  
**se sídlem Svitavy**  
zapsána v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Svitavy  
- není plátce DPH  
- dále jen nájemce -

## I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č. st. 165, jejíž součástí je objekt č.p. 143 v části obce Město, v obci Svitavy a katastrálním území Svitavy-město na náměstí Míru č.o. 90 ve Svitavách.

## II.

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání o celkové výměře 98,09 m<sup>2</sup> nacházející se v prvním nadzemním podlaží objektu uvedeného v bodě 1.1. této smlouvy, sestávající z prodejní místnosti, skladu, šatny, úklidové komory a sociálního zařízení (dále též jen „Předmět nájmu“), a nájemce Předmět nájmu do nájmu přebírá.

## III.

3.1. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání, zejména za účelem provozování rychlého občerstvení a točené zmrzliny, a nájemce je oprávněn za tímto účelem Předmět nájmu užívat za podmínek sjednaných v této smlouvě.

## IV.

4.1. Za nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné takto:

- a) nájemné za období od 2.1.2019 do 28.2.2019 ve výši 1 000,- Kč měsíčně;
- b) nájemné za období od 1.3.2019 ve výši 11 250,- Kč měsíčně.

4.2. V případě, že by se nájemce v budoucnu stal plátcem DPH, tak se strany v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty dohodly, že k měsíčnímu nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné výši, a to počínaje okamžikem registrace nájemce k DPH.

4.3. Měsíční nájemné za období od 2.1.2019 do 28.2.2019 je splatné spolu s nájemným za měsíc březen 2019.

- 4.4. Počínaje březnem 2019 je měsíční nájemné splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Na částku měsíčního nájemného vystaví pronajímatel vždy fakturu – daňový doklad, kterou doručí nájemci.
- 4.5. Pokud by se k částce nájemného připočítávalo DPH, pak se strany dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn počínaje 1.1.2020 zvýšit nájemné o míru inflace (tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za období předcházejícího kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace nájemného a její výši oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné se zvyšuje od kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po odeslání oznámení o valorizaci.

## V.

- 5.1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (dále jen služby), tj. dodávka vody, odvod odpadních vod a srážkových vod.
- 5.2. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat. Výše spotřeby bude zjištěna z podružného měřidla instalovaného pro Předmět nájmu.
- 5.3. Odvod srážkových vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry nájemci pronajatých ploch k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostor budovy.
- 5.4. Na úhradu nákladů na vodu (vodné, stočné) a srážkové vody dle bodů 5.2. a 5.3. pronajímatel vystaví a nájemci doručí fakturu - daňový doklad, a to na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatele vody, tj. zpravidla čtvrtletně. Splatnost faktury bude činit 14 dnů ode dne vystavení.
- 5.5. Náklady na pravidelné revize rozvodů energií, elektrických jističů a rozvaděčů, hasicích přístrojů, komínů atd. hradí ze svého pronajímatel a jejich provedení také včas zajistí.
- 5.6. Pronajímatel nebude nájemci zajišťovat dodávku elektrické energie a plynu; tyto si nájemce zajistí sám.

## VI.

- 6.1. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.2. V případě, kdy nájemce neurčí, na který dluh plní, započte se plnění v tomto pořadí:
  1. nájemné, přičemž platba se postupně započte na nájemné nejdříve splatné
  2. plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, přičemž platba se postupně započte na závazek nájemce za plnění nejdříve splatný
  3. náklady řízení
  4. úrok z prodlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že náklady řízení a úrok z prodlení se neúročí.

## VII.

- 7.1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání k dohodnutému účelu a nájemce potvrzuje, že jej v tomto stavu přebírá.
- 7.2. Nájemce je oprávněn v období od 2.1.2019 do 28.2.2019 provést na své náklady drobné úpravy Předmětu nájmu, jejichž rozsah si s pronajímatelem předem odsouhlasil, a zejména je oprávněn Předmět nájmu vymalovat. Z toho důvodu si strany sjednaly pro dané měsíce snížené nájemné.

- 7.3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem, je povinen pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda a je povinen věci užívat s péčí řádného hospodáře.
- 7.4. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v Předmětu nájmu.
- 7.5. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména je povinen na své náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu.
- 7.6. Nájemce se dále zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor sloužících podnikání, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 10 000,- Kč + DPH.
- 7.7. Provedení ostatních oprav zajišťuje na základě oznámení nájemce pronajímatel, s výjimkou oprav a náhrad škod způsobených na Předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, jejichž opravu zajišťuje a hradí nájemce.
- 7.8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 7.9. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu není vybaven nábytkem, ani technickým zařízením. Vybavení Předmětu nájmu si nájemce zajistí na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce uložené na nebo v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen si své věci sám pojistit.

#### VIII.

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel na své náklady vybuduje v I. nadzemním podlaží objektu č.p. 143 v části obce Město vedle původního Předmětu nájmu jedno WC pro zákazníky a po vybudování a zkolaudování WC toto pronajme nájemci. O rozšíření Předmětu nájmu strany uzavřou dodatek k této smlouvě.
- 8.2. Pronajímatel předpokládá, že WC vybuduje do 30.6.2019. Dodržení lhůty závisí zejména na průběhu stavebního řízení, na zajištění náhradního vstupu do sklepa pro ostatní uživatele objektu a na postupu provádění bouracích a stavebních prací.
- 8.3. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro vybudování WC.
- 8.4. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že během provádění prací na vybudování WC může být jeho provoz v Předmětu nájmu částečně omezen a že nebude z tohoto důvodu požadovat po pronajímateli poskytnutí žádné slevy na nájemném, ani náhradu škody.
- 8.5. Z důvodů popsaných v bodě 8.4. se strany dohodly, že při uzavírání dodatku, kterým bude Předmět nájmu rozšířen o WC budované dle bodu 8.1., se nebude navyšovat výše měsíčního nájemného.

#### IX.

- 9.1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny.
- 9.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu.

#### X.

- 10.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, a to od 2.1.2019, pokud smlouva nenabude účinnosti později.

10.2. Nájem skončí:

- a) dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoliv strany bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

## XI.

- 11.1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 11.2. Strany dohodou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, že smlouva skončí výpovědí ze strany pronajímatele.

## XII.

- 12.1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.  
Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
- 12.2. Tento smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 12.3. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oběma stranami. Zrušit tuto smlouvu je možno pouze písemnou formou.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Svitavy od 20. 11. 2018 do 6. 12. 2018 pod č. 709/18.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 10. 12. 2018.

Ve Svitavách dne 11. 12. 2018

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....  
Mgr. David Šimek  
starosta města Svitavy

.....  
Simona Boušková