

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## dle ust. § 2302 a ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

uzavřená dne níže uvedeného

mezi

pronajímatelem:

**Město Mariánské Lázně**, se sídlem úřadu 353 01 Mariánské Lázně, Ruská 155, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, zastoupené starostou města Ing. Petrem Třešňákem (dále jen **pronajímatel**, popř. **smluvní strana**)

a

nájemcem:

**Martin Konfršt**, se sídlem 353 01 Mariánské Lázně, Nerudova 250/6, IČ: 62612026 (dále jen **nájemce**, popř. **smluvní strana**)

takto:

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je jediným vlastníkem nemovitosti – nebytové jednotky č. 495/12 v domě č.p. 495 na st.p.č. 513 v k.ú. a obci Mariánské Lázně v ul. Chebská, tj. nebytové jednotky v 1. podzemním podlaží o celkové výměře 155 m<sup>2</sup>. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený prostor sloužící podnikání k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně k podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je využití prostor jako **restaurace** nájemcem 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 lze provést jen s písemným souhlasem pronajímatele a na náklady nájemce.
3. Nájemce je seznámen se stavem prostoru, a prohlašuje, že provede opravu prostoru tak, aby byl způsobilý k účelu užívání dle čl. I. odst. 2. této smlouvy.
4. Správcem nemovitosti je: BYTOV Mariánské Lázně, s.r.o., Nádražní nám.299, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 61168700

### II.

#### Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem **01.12.2015 do 30.11.2025**. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději dne 01.12.2015 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

### III.

#### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Roční úhrada za nájmu nebytového prostoru činí celkem **120.000,-- Kč**, tj. **774,19Kč/m<sup>2</sup>/rok**. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách po **10.000,-- Kč**, slovy: Desettisíckorunčeských vždy do 5. dne příslušného měsíce za tento měsíc, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., Mariánské Lázně, č. účtu 19-720331/0100, **VS: 4274**. Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě výše uvedené bez vystavování daňových dokladů-faktur pronajímatelem.

2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, spojené s užíváním nebytových prostor. Měsíční záloha za vodné a stočné, bude hrazena na základě předpisu s rozpisem jednotlivých měsíčních záloh, a to na bankovní účet správce nemovitosti. Bankovní účet pro úhradu, variabilní symbol a splatnost jednotlivých záloh bude uvedena na předpisu. Zálohový předpis vystaví jedenkrát ročně správce příslušné nemovitosti. Správce je oprávněn upravit výši zálohy za dodávku služeb s ohledem na skutečnou spotřebu a vývoj její ceny. Správce provádí nájemci i řádné vyúčtování těchto záloh. V celkové roční úhradě není zahrnuta úhrada za elektrickou energii v nebytovém prostoru, plyn, úhrada spojům a podobné služby, které hradí nájemce přímo dodavatelům služeb, které si sám a na své náklady smluvně zajistí.
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. Nájemce bere na vědomí, že výpovědní důvod dle ust. § 2308 písm. b) občanského zák. nemůže být uplatněn po dobu provádění úprav předmětu nájmu ze strany nájemce, protože si nájemce tyto úpravy sám vymínil a jejich cílem je zajistit způsobilost prostoru k výkonu činnosti a účelu nájmu.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní 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 výslovně 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.
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.
  - b) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytnuté 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.
  - e) Nájemce nesplnil podmínku dle čl. V., odst. 10., smlouvy, tj. nezahájil užívání prostoru nejpozději do 01. 06. 2016.
5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče 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 a 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 pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklad nájemce. Bude-li mít pronajímatel vůči nájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je pronajímatel oprávněn nebytový prostor s věcmi patřícími nájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. §1395 a násl. občanského zák. k zajištění svých pohledávek.
6. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
7. Pronajímatel 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. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené třetími osobami na majetku nájemce. Pronajímatel neručí nájemci za škody, které by vznikly v době užívání, pokud by k nim nedošlo jeho 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 napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
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, údržbu a úpravy pronajatých prostor 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 5 cm 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 navazujícího na předmět nájmu, zejména v zimním období a rovněž pečovat a udržovat čisté a upravené bezprostřední okolí předmětu nájmu.
4. Pronajímatel 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 pronajímatel a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, 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. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájmného.

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 státní a komunální správy a na své náklady zajišťovat příslušné revize elektrických a plynových a jiných zařízení v nebytovém prostoru a tyto doručit pronajímateli, současně je povinen hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že technické zhodnocení budovy hrazené nájemcem odepisuje podle příslušných právních předpisů nájemce. Po ukončení nájmu náleží celé technické zhodnocení věci pronajímateli.
7. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo (podnájem) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že by nájemce prodal svůj závod nebo jeho část, popř. jej propachtoval, jiné třetí osobě, a současně tento svůj záměr řádně a včas, tj. alespoň 30 dnů před právní účinností tohoto právního jednání, neprojednal s pronajímatelem a neobdržel od něj písemný souhlas s pokračováním nájmního poměru, pak platí, že je tento prodej závodu nebo jeho části, popř. jeho propachtování, vůči pronajímateli neúčinný.
8. 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, 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.
9. Nájemce je povinen umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
10. Nájemce provede opravu nebytového prostoru na své náklady, na základě předem pronajímatelem schváleného rozpočtu, tj. pronajímatel jednostranně určí, které náklady na opravy a úpravy předmětu nájmu jsou způsobilé k započtení. Po dokončení veškerých oprav a úprav předmětu nájmu a předložení veškerých daňových dokladů za provedené opravy v nebytovém prostoru bude proveden zápočet vynaložených prostředků nájemce na opravy oproti nájmnému, a to v maximální výši 600.000,- Kč. Zápočet vynaložených nákladů proti nájmnému se bude provádět každý měsíc tak, aby nájemce pronajímateli uhradil měsíční nájmné ve výši 1.000,- Kč, tj. ročně 12.000,- Kč, a zbylá část měsíčního nájmu je určena k započtení, a to až do doby, kdy bude celková částka schválených nákladů v plné výši započtena. Tímto způsobem bude nájemce započítávat měsíčně částku 9.000,- Kč, tj. částku 108.000,- Kč ročně, a v případě posledního měsíčního zápočtu, tj. u zápočtu částky nižší než 9.000,- Kč bude nájmné uhrazeno v částce, která zbývá po provedení posledního měsíčního zápočtu. Celková částka, která bude započtena oproti nájmnému, bude schvalována radou města Mariánské Lázně. Nájemce se zavazuje zahájit užívání prostoru v souladu s účelem užívání dle čl. I odst. 2 této smlouvy nejpozději dne 1. 6. 2016.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.
2. V zasílání písemností se smluvní strany dohodly na tomto způsobu doručování - doporučená zásilka bude považována za doručenou i v případě, kdy si ji smluvní strana nevyzvedne v úložné lhůtě u provozovatele poštovních služeb nebo zásilku 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 místně příslušným soudem místně příslušný soud pronajímatele.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti od 01.12.2015 a platnosti dnem podpisu smluvních stran. Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením rady města Mariánské Lázně č. RM/543/15 ze dne 10.11.2015.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se záměrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné 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 30.11.2015

# DODATEK č. 1

## KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

ze dne 30. 11. 2015, dle zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

uzavřený mezi

### **Město Mariánské Lázně**

se sídlem: Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně  
IČO: 00254061, DIČ: CZ00254061  
zastoupené starostou Ing. Petrem Třešňákem  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Martin Konfršt**

se sídlem Nerudova 250/6, 353 01 Mariánské Lázně  
IČO: 62612026  
(dále jen „nájemce“)

t a k t o :

### **I.**

**Článek III., odst.1., Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 30. 11. 2015, se dle usnesení Rady města Mariánské Lázně č. RM/405/16 ze dne 16. 8. 2016 doplňuje takto:**

1. Roční úhrada za nájem nebytového prostoru činí celkem 120.000,--Kč, tj. 774,19Kč/m2/rok. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách po 10.000,--Kč, slovy: Desettisíkorunčeských vždy do 5. dne příslušného měsíce za tento měsíc, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., Mariánské Lázně, č. účtu 19-720331/0100, VS: 4274. Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě výše uvedené bez vystavování daňových dokladů – faktur pronajímatelem. Oproti nájemnému budou započteny vynaložené náklady na opravy v nebytové jednotce v celkové částce 600.000,--Kč. Zápočet bude prováděn každý měsíc v souladu s čl. V., odst. 10. Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 30. 11. 2015, a to počínaje měsícem září 2016. Částka 600.000,--Kč představující vynaložené náklady na opravu nebytové jednotky pak bude započítána postupně takto:
  - a) za období 9/2016 – 2/2022 celkem 594.000,---Kč – měsíční úhrada nájemného ve výši 1.000,--Kč
  - b) za období 3/2022 celkem 6.000,--Kč – měsíční úhrada nájemného ve výši 4.000,--Kč.

## II.

1. Ostatní ujednání smlouvy o nájmu zůstávají nezměněna.
2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem tohoto dodatku, že dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů a pravé, svobodné a vážné vůle, bez jakýchkoliv vnitřních výhrad a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.
3. Tato dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, přičemž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech smluvních stran.

V Mariánských Lázních dne 29. 2016

**DOHODA  
O POSTOUPENÍ SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU  
ZE DNE 30.11.2015 VE ZNĚNÍ PŘÍSLUŠNÝCH DODATKŮ**

uzavřená dne níže uvedeného

mezi

**Město Mariánské Lázně**

se sídlem: Ruská 155, 353 01, Mariánské Lázně

IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061

zastoupené starostou Ing. Martinem Kalinou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Martin Konfršt**

se sídlem: Nerudova 250, 353 01 Mariánské Lázně

IČ: 62612026

(dále jen „**současný nájemce**“)

**Konfiová s.r.o.**

se sídlem: Sítiny 93, 353 01 Mnichov

IČ: 07823282

(dále jen „**nový nájemce**“)

t a k t o :

**I.**

1. Současný nájemce uzavřel s pronajímatelem dne 30.11.2015 Smlouvu o nájmu nebytového prostoru ve znění příslušných dodatků, jejímž předmětem je nájem nebytového prostoru v objektu v ul. Chebská, č.p. 495, na st.p.č. 513, v k.ú. o obci Mariánské Lázně.
2. Současný nájemce s novým nájemcem uzavírá tuto dohodu o postoupení smlouvy, kterou se převádějí veškerá práva a povinnosti z výše uvedené smlouvy na nového nájemce, tj. společnost Konfiová s.r.o. Nový nájemce veškerá práva a povinnosti z výše uvedené smlouvy bez dalších podmínek a výhrad přijímá a s postoupením smlouvy souhlasí.



## II.

Postoupení výše uvedené smlouvy se provádí s účinností dnem 01.03.2019 a tímto dnem vstupuje nový nájemce do práv a povinností současného nájemce z výše uvedené smlouvy a bude takto vystupovat vůči třetím osobám. Všichni účastníci této dohody s tímto vyslovují bezvýhradný souhlas.

## III.

1. Tato dohoda je platná a pro všechny její účastníky závazná dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinná od 01.03.2019
2. Novým variabilním symbolem pro platbu nájmu je: **4308**
3. Uzavření smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením Rady města Mariánské Lázně č. RM/90/19 ze dne 19.02.2019.
4. Všichni účastníci této dohody prohlašují, že tuto dohodu uzavírají svobodně a vážně a tato je pro ně dostatečně určitá a srozumitelná.

V Mariánských Lázních dne

Pronajímatel:

Současný nájemce:

.....  
Město Mariánské Lázně  
Ing. Martin Kalina  
starosta

.....  
Martin Konfršt

Nový nájemce:

.....  
Konfiová s.r.o.  
Nikolette Konfrštová  
jednatelka společnosti