

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### **Město Litoměřice**

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice  
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem  
na základě pověření k podepisování nájemních smluv  
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting  
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

**GERTAHAUS, s.r.o.**, Královská 1081/16, 110 00 Praha 1  
zastoupená jednatelem společnosti Gerhardem Horejskem  
IČO: 27301532

na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

### **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

#### **Čl. I Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostorů, které se nachází v budově č. p. 195 č. orient. 49 v ulici Dlouhá, v obci Litoměřice na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Litoměřice.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v přízemí nemovitosti uvedené v odst. 1. **o celkové výměře 347,5 m<sup>2</sup>.**

Pronajímané prostory určené k podnikání tvoří tyto místnosti:

- umývárna + WC	5,65 m <sup>2</sup>	- místnost	40,00 m <sup>2</sup>
- umývárna + WC	7,10 m <sup>2</sup>	- místnost	72,25 m <sup>2</sup>
- místnost	9,90 m <sup>2</sup>	- místnost	20,60 m <sup>2</sup>
- místnost	17,70 m <sup>2</sup>	- místnost	17,90 m <sup>2</sup>
- místnost	13,30 m <sup>2</sup>	- místnost	71,20 m <sup>2</sup>
- místnost	25,30 m <sup>2</sup>	- místnost	30,00 m <sup>2</sup>
- místnost	12,30 m <sup>2</sup>	- místnost	4,30 m <sup>2</sup>

## **Čl. II Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání (specifikované v Čl. I) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící k podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vynaloží na předmět nájmu ani vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.


## **Čl. III Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté prostory sloužící k podnikání za účelem prodeje zboží. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostory sloužící k podnikání lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

## **Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. V souladu s ustanovením Čl. II odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Vzhledem k tomu, že nájemce provedl na své náklady úpravu pronajímaných prostor v částce do 1,9 mil. Kč včetně DPH, rozhodla Rada města Litoměřice dne 30.4.2015 usnesením č. 405/15/2015 o udělení výjimky z usnesení RM č. 325/16/2014 a schválila nájemci snížení nájemného z původní částky 1.400,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, na dobu pěti let o 50% (od 1.6.2015 do 31.5.2020) a na dalších pět let (od 1.6.2020 do 31.5.2025) schválila snížení o 30%.
3. Poskytnutím slevy na nájemném uvedené v odst. 2. tohoto článku nájemní smlouvy jsou nájemci vynaložené náklady na úpravu pronajímaných prostor zcela kompenzovány a nájemce se zavazuje nepožadovat po pronajímateli žádnou další náhradu za tento výdaj a vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu.
3. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a pro období **od 1. 6. 2015 do 31. 5. 2020 činí 700,- Kč** (slovy: Sedmsetkorun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného činí ročně částku **243 252,- Kč** (slovy: Dvěstěčtyřicettřítisícdvěšestpadesátdvakerun českých), měsíčně tedy částku **20 271,- Kč** (slovy: Dvacetisícdvěšesedmdesátjednakerun českých).
- Nájemné stanovené dohodou smluvních stran pro dobu **od 1. 6. 2020 do 31.5.2025 činí 980,- Kč** (slovy: Devětsetosmdesátkorun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.

Výše nájemného činí ročně částku **340 560,- Kč** (slovy: Třistačtyřicettisícpětsetšedesátkorun českých), měsíčně tedy částku **28 380,- Kč** (slovy: Dvacetosmtisíctřistaosmdesátkorun českých).

4. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, číslo:  variabilní symbol **9430000361**. Za termín úhrady bude považován termín odepsání platby z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

5. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na vodné a stočné ve výši **6 000,- Kč** (slovy: Šesttisíckorun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **500,- Kč** (slovy: Pětsetkorun českých).

Celková výše nájemného a záloh na služby pro období **od 1. 6. 2015 do 31. 5. 2020**, tedy činí ročně částku **249 252,- Kč** (slovy: Dvěstěčtyřicetdevěttisícdvěstěpadesátdvakorun českých). Měsíční předpis nájemného a zálohových plateb pro toto období činí celkem částku **20 771,- Kč** (slovy: Dvacettisícsedmssetosmdesátjednakorun českých).

Celková výše nájemného a záloh na služby pro dobu **od 1. 6. 2020 do 31.5.2025** tedy činí ročně částku **346 560,- Kč** (slovy: Třistačtyřicetšesttisícpětsetšedesátkorun českých). Měsíční předpis nájemného a zálohových plateb tak činí celkem částku **28 880,- Kč** (slovy: Dvacetosmtisícosmsetosmdesátkorun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a ve lhůtě 3 měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

6. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb ode dne předložení vyúčtování.

7. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájemního vztahu na základě této smlouvy, tedy od 1.6.2015 do 31.5.2025 nezvýší jednostranně nájemné (schváleno rozhodnutím Rady Města Litoměřice ze dne 28.5.2015 usnesením č. 474/17/2015).

## **Čl. V**

### **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 1. 6. 2015 do 31. 5. 2025**.

2. Nájem zaniká:

- a) Uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) Písemnou dohodou smluvních stran,
- c) Písemnou výpovědí.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poštu. Doručováno bude na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## **Čl. VI Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

## **Čl. VII Práva a povinnosti**

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící k podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

2. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

3. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání.

5. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

6. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele; výše úhrady za podnájem musí být sjednána nejvýše v částce 1.400,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.

7. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného

ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 OZ).

8. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.

9. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

## **Čl. VIII Další ujednání**

1. Nájemce souhlasí s poskytnutím údajů uvedených u jeho osoby v záhlaví této smlouvy a dále tímto dává na dobu trvání jeho nájemního poměru k předmětnému prostoru a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků, nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodlení nájemce s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků upomínek, žalob.

2. Osobní údaje, je nájemce povinen poskytnout pro účely vyhotovení nájemní smlouvy a evidenčního listu, v ostatních případech tuto povinnost nemá. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

## **Čl. IX Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Účinnosti nabývá smlouva dnem vzniku nájmu podle čl. III.

2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

5. O nájmu rozhodla Rada Města Litoměřice dne 12.3.2015 pod usnesením č. 272/12/2015.

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

---

**Město Litoměřice**  
**Mgr. Václav Härting**  
vedoucí odboru OSNMM

---

**GERTAHAUS, s.r.o.**  
**Gerhard Horejsek**  
jednatel společnosti