

## Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**1) Město Domažlice**, se sídlem nám. Míru 1, Domažlice, PSČ: 344 20, IČ: 00253316,  
zast. starostou Ing. Miroslavem Machem  
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

**2) Petr Kotačka**, podnikající pod označením Petr Kotačka s místem podnikání  
\*\*\*\*\*, **346 01 Horšovský Týn, IČ 692 54 150**  
na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)

tuto

### nájemní smlouvu

v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ust. § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

#### I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy čp. 144 na nám. Míru v Domažlicích, postavené na stavební parcele č. 20. Nemovitost se nachází v k.ú. Domažlice, obci Domažlice a je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

#### II.

### Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci dle usnesení rady města č. 298 ze dne 8.1.2006 na dobu neurčitou od 1.3.2007 část nebytových prostor nacházející se v přízemí budovy specifikované v čl. I. této smlouvy o celkové výměře 54,60 m<sup>2</sup>, z toho prodejna o výměře 35,50 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 17,1 m<sup>2</sup>, sociální zařízení o výměře 1,00 m<sup>2</sup> a sociální zařízení o výměře 1,00 m<sup>2</sup> a to za účelem provozování prodejny pekařských výrobků v rámci realizace svého předmětu podnikání. Užíváním předmětu nájmu realizuje nájemce svůj předmět podnikání, kterým je výroba a prodej pekárenských výrobků (dle ŽL).

Správu budovy čp. 144 na nám. Míru v Domažlicích vykonává Domažlická správa nemovitostí spol. s r.o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem dne 11.12.2006, dále jen správce nemovitosti.

Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.

### III.

#### Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dle usnesení rady města č. 298 ze dne 8.1.2007 ve výši 120 000,- Kč/rok.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 10 000,- Kč bez DPH, vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu 27-6465380207/0100, VS 5144.
3. Sjednaná výše nájemného platí pro rok 2007. Nájemce se zavazuje s účinností od 1. 1. 2008 platit nájemné zvýšené za každý rok o částky odpovídající úředně stanovené míře inflace vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude výše nájemného v předchozím kalendářním roce. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do konce I. čtvrtletí roku, ve kterém se nájemné zvyšuje. Rozdíl mezi takto zvýšeným nájemným a nájemným za předchozí kalendářní rok, se zavazuje nájemce pronajímateli zaplatit nejpozději do konce čtvrtého měsíce toho kterého roku.
4. Pro případ prodloužení nájemce s placením nájemného sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení, nejméně ve výši 50,- Kč za každý den prodloužení. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci.
5. Nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele č. 27-6465380207/0100, vedený u KB Domažlice, VS 5144, částku ve výši 40 000,-Kč jakožto kauci. Tuto kauci je pronajímatel povinen vrátit nájemci v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy v případě, že ke dni ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel evidovat žádné pohledávky za nájemcem vzniklé z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě, že pronajímatel bude ke dni ukončení nájemního vztahu evidovat za nájemcem jakékoli pohledávky uvedené v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy, je oprávněn použít odpovídající část kauce k jejich úhradě. Část kauce, vzniklou odečtením výše pohledávky od plné výše kauce, je pak pronajímatel povinen vrátit nájemci do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy.
6. Vedle sjednaného nájemného se nájemce zavazuje platit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména za spotřebovanou elektřinu, vodné, stočné, odvoz odpadu. Pokud jde o úhradu za spotřebovanou elektřinu, zavazuje se nájemce, že uzavře samostatnou smlouvu o dodávce elektřiny s příslušným dodavatelem a úhradu za spotřebovanou elektřinu bude hradit na základě uzavřené smlouvy přímo dodavateli.  
Platbu vodného a stočného se zavazuje nájemce hradit zálohově, a to v měsíčních splátkách po 200,- Kč vč. DPH, splatných do 15. dne kalendářního měsíce na účet správce předmětu nájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy vedený u Komerční banky, a.s., č. 27-6465380207/0100, VS 5144. Pronajímatel, zastoupený DSN, spol. s r.o., provede 1x ročně vyúčtování, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Případný nedoplatek či přeplatek bude uhrazen do 15-ti dnů od předložení konečného vyúčtování.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a běžnými opravami předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli oprava dle § 5 odst. 5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou 5 000,- Kč (např. malování, opravy

podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry, výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, atd.)

2. Nájemce je povinen:

- a) zajistit smluvně u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu dle čl. III., odst.6 této smlouvy,
- b) zajistit provozní revize zařízení, která jsou ve vlastnictví nájemce a nejsou předmětem poskytovaných služeb pronajímatelem, a to dle příslušných obecně závazných předpisů,
- c) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli,
- d) podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investic,
- e) zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu,

jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy, pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání, a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání.

4. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/85 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

5. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.

6. Provoz a užívání stavby bude probíhat v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006.

7. Stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

8. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.

9. Bude-li nájemce chtít změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v čl. I. předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit změnu pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

## V.

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. K předání předmětu nájmu nájemci dojde nejpozději do 2 dnů po podpisu smlouvy a to na výzvu správce nemovitosti a za účasti pronajímatele předmětu nájmu, tj. Domažlické správy nemovitostí spol. s r.o.. O předání předmětu nájmu bude vyhotoven zápis a podepsán zástupci obou stran.

## VI.

### **Podnájem, výpůjčka**

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo výpůjčky pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

## VII.

### Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Nájemní smlouvu je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez udání důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy z důvodů v ní stanovených a dále, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu zjevně k jinému účelu, než který byl účastníky této smlouvy dohodnut, nebo je-li předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká značná škoda.
4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění pronajímatele a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu, nebo je-li předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká značná škoda.
5. Nájemce může odstoupit od smlouvy, jestliže pronajímatel poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění nájemce a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu.
6. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou a doručeno druhé smluvní straně. Pro případ, že adresát zmaří doručení písemnosti obsahující odstoupení od smlouvy, považuje se den uložení písemnosti na poště za den jejího doručení. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy adresátovi.  
Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od smlouvy si nebudou vracet.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se nachází předmět nájmu, nebo pronajatého nebytového prostoru ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ust. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení Domažlická správa nemovitostí spol. s r.o.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 1. března 2007.

**pronajímatel**  
Město Domažlice

**nájemce**

.....  
Ing. Miroslav Mach  
starosta města

.....  
Petr Kotačka

**Doložka**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků**

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Záměr pronajmout nebytový prostor v budově čp. 144 na náměstí Míru v Domažlicích byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích v době od 27.11.2006 do 13.12.2006. Nájemní smlouva byla schválena usnesením č. 368 ze dne 22.1.2007.

.....  
Ing. Miroslav Mach  
starosta města