

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

## 1. Město Hlinsko

sídlem Poděbradovo nám. 1  
 IČ 00270059  
 DIČ CZ00270059  
 zastoupenou PhDr. Magdou Křivanovou, starostkou  
 (dále také jen „pronajímatel“)

a

## 2. H [redacted] N [redacted] V [redacted]

bytem [redacted]  
 IČ 27464113  
 (dále také jen „nájemce“)

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. 281, Adámkova třída, Hlinsko, který se nachází na pozemku parcelní číslo st. 471, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností, který je určený k užívání pro provozování gastronomické činnosti (restaurační, stravovací a s tím související prodejní zařízení) a je popsán v příloze č. 1 (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany protokol.

### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je provozování gastronomické činnosti (restaurační, stravovací a s tím související prodejní zařízení). Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

### IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany dohodly ve výši **120.000,-- Kč ročně.**

**Nájemné za užívání nebytových prostor činí měsíčně 10.000,-- Kč.**

2. Nájemné dle bodu 1 je splatné vždy **do 15. dne příslušného kalendářního měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, [REDACTED] [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.



3. Nájemné nezahrnuje úhradu za poskytované služby v souvislosti s předmětem nájmu, zejména pak za spotřebovanou elektrickou energii, vodné, stočné a odvoz odpadků. Tyto služby se zavazuje nájemce hradit následujícím způsobem:
  - a) úhradu za spotřebovanou elektrickou energii poskytuje nájemce přímo dodavateli, a to dle stavu na měřidle
  - b) vodné a stočné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, variabilní symbol [REDACTED] na základě ročního vyúčtování, které předá pronajímatel nájemci nejpozději do 30. dubna po ukončení roku, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Množství vody spotřebované nájemcem bude stanoveno (vzhledem k tomu, že nájemce nemá samostatné měřidlo) jako rozdíl celkového množství vody spotřebovaného veškerými odběrateli v domě čp. 281 v Hlinsku a skutečně spotřebovaného množství všemi ostatními odběrateli v domě čp. 281 v Hlinsku dle stavu jejich měřidel za zúčtované období. Nájemce si vyhraduje právo být přítomen kontrole stavu měřidel veškerých odběratelů v domě. V případě, že nájemce zřídí vlastní odběrní místo včetně měření odběru, bude tato úhrada vypočítávána dle skutečné spotřeby, resp. spotřeby vykázané.
  - c) úhradu za odvoz odpadků poskytuje nájemce přímo dodavateli služeb
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
  - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
  - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
  - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci,

jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;

- f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče), oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- g) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
- h) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- i) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) zajistit komplexní úklid budovy a přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu;
- e) pojistit budovu proti škodám živelným;
- f) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

## 3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.



## VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. října 2014 do 31. května 2018**.
2. Nájem končí:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou výpovědí,
  - c) dohodou

Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákona, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich částí do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do 15 dnů po ukončení nájmu.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. října 2014.
4. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a po dvou pronajímatel. Součástí smlouvy je příloha č. 1.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím 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.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:  
Schváleno usnesením Rady města Hlinska  
č. 101/2014/2 ze dne 24. září 2014

V Hlinsku dne 30. září 2014

v Hlinsku ..... dne 30. 9. 2014

[Redacted signature area]

pronajímatel



[Redacted signature area]

nájemce

## PŘÍLOHA č. 1

Poř. Číslo	Nebytový prostor	Plocha v m <sup>2</sup>
1	bufet	52,40
2	vstup	4,90
3	jídélna	61,80
4	kuchyň	40,70
5	umývárna nádobí	8,50
6	chodba	13,30
7	předsíň	2,90
8	předsíň WC	3,15
9	předsíň WC	3,40
10	WC	1,30
11	WC	1,30
12	WC	4,75
13	WC	1,80
14	chodba	10,80
15	schodiště	11,90
16	chodba	5,50
17	předsíň + šatna	2,10
18	WC personál	1,90
19	WC personál	1,20
20	předsíň	1,50
21	umývárna	4,50
22	denní místnost	12,30
23	sklad potravin	12,10
24	sklad potravin	19,80
25	úklidová komora	1,80
26	příruční sklad	17,10
27	kancelář	6,80
28	agregát	16,50
29	sklad nádobí	19,25
30	chodba	7,60
31	sklad piva	15,25
32	sklad zeleniny	8,35
33	sklad brambor	10,70
34	sklad DKP	11,05

35	chodba	7,30
36	chodba	14,90
37	sklad prádla	7,30
38	sklad prádla	7,85
39	vstup	5,40
40	sklad nábytku	10,70
41	chodba	10,15
42	schodiště	3,25
43	sklad obalů	26,00
44	komora	1,80
45	přípravná Brambor	10,30
	<b>celkem</b>	<b>503,15</b>