

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
**č.: 212 9559**

Lesy České republiky, s.p.  
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68  
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540  
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451  
zastoupený statutární orgán: [REDAKCE], ekonomický ředitel  
na základě Podpisového řádu č. 03/2009 zastoupené  
[REDAKCE] lesním správcem Lesní správy Přeštice,  
Lesní správa Přeštice, tř. 1. máje 1050, 334 01 Přeštice  
Bankovní spojení [REDAKCE]  
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a  
Marie Rychtrová, Komenského 1070/67, 323 00 Plzeň  
IČO: 722 721 21  
Bankovní spojení: [REDAKCE], číslo účtu: [REDAKCE]  
DIČ: C [REDAKCE]  
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

**I.**  
**Předmět nájmu**

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící podnikání a to prodejnu o výměře 40,70 m<sup>2</sup>  
kancelář o výměře 17,60 m<sup>2</sup>  
umývárnu a chodbu o výměře 14,20 m<sup>2</sup>  
sklad o výměře 32,20 m<sup>2</sup>  
sklad o výměře 5,50 m<sup>2</sup>  
WC o výměře 3,20 m<sup>2</sup>  
Celková výměra pronajatých prostor: 113,40 m<sup>2</sup>.  
nacházející se v 1. NP nemovitosti Slovanská alej čp.2323/36 stojící na pozemku p.č. 1154/4, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, k. ú. Hradiště u Plzně (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku k provozování zdravotnických služeb.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
  - Aplikace, výroba a opravy ortopedické obuvi
  - Výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách živnostenského zákona
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 1.5. Pro přístup k pronajatým prostorům může nájemce bezplatně užívat zadní boční schodiště a jedno parkovací místo na uzavřeném dvoře za budovou.

**II.**

### Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.3.2014 do 28.2.2017.

### III.

#### Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **153.528,- Kč bez DPH za rok** (slovy: jedno sto padesát tři tisíc pět set dvacet osmi korun českých). Nájemné je bez DPH a nájemcem bude pronajímateli hrazeno měsíčně, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce (po konci čtvrtletí) ve výši uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.  
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: poslední den v kalendářním měsíci.
- 3.2 Nájemce, který má předmět smlouvy pronajatý pro účely podnikání bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl být plátcem daně z přidané hodnoty (DPH) v pronájmu pozemků a nemovitostí podle č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.
- 3.3 V případě prodlení s placením nájmemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájmemného.
- 3.4 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje za úhradu zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- dodávky studené a teplé vody včetně stočného za odvádění odpadních vod
  - dodávky tepla
  - dodávku el.energie
- Výše úhrady těchto poskytovaných služeb je uvedena v příloze č. 1.
- 3.5 Výše roční úhrady za poskytovanou službu dodávka el.proudu je stanovena na základě skutečných nákladů za provedení těchto služeb v předchozím kalendářním roce a je uvedena na příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je bude hradit měsíčně formou zálohy.  
Vyúčtování nákladů za tuto službu bude provedeno na základě vyúčtování skutečných nákladů od dodavatele této služby a bude nájemci přeúčtováno.  
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: poslední den v měsíci, ve kterém bylo vyúčtování doručeno pronajímateli.
- 3.6 Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně a to
- úklid
  - odvoz a likvidace odpadu
- Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.
- 3.7 Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2015.
- 3.7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem: na základě faktury, vystavené pronajímatelem na konci běžného měsíce s 15 denní splatností. Datum uskutečnění zdanitelného plnění: poslední den v kalendářním měsíci.
- bankovním převodem na číslo účtu [REDAKCE], VS: 9559, nebo
  - zaplacením do pokladny Lesní správy Přeštice, třída 1. máje 1050, 334 01 Přeštice.

### IV.

#### Podmínky nájmu

4.1 Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
- b) Udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel.

Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy.

- c) Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořizovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.
  - d) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
  - e) Dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
- 4.2 Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
- 4.5 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.
- 4.6 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.7 Nájemce se zavazuje v předmětu pronájmu neprovozovat takovou činnost, nebo neskladovat takový materiál, při čemž by hrozilo zvýšené nebezpečí požáru. V případě, že takový materiál bude skladován, či bude provozovat takovou činností, zajistí si nájemce na své náklady posouzení zvýšeného požárního nebezpečí a z posudku vycházející provedení nutných opatření.

## V.

### Skončení nájmu

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat
  - b) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele se chová v rozporu s ust. § 2305 nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než jeden měsíc
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
  - b) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
  - c) Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu
- 5.3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.4 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.5 Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.6 Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.3.2014.
- 6.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 6.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – Soupis pozemků, staveb a dalších prostředků pronajmutých nájemci  
Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Přešticích, dne 13.2.2014

Pronajímatel

se  
IC  
Le  
up

V Plzni, dne

26.2.2014

Nájemce:

