

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

*uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor  
a občanského zákoníku*

## Článek I. Smluvní strany

**Město Luhačovice**, nám. 28. října 543, Luhačovice,  
zastoupené PhDr. Františkem Hubáčkem, starostou města

IČ: 00284165

DIČ: CZ00284165

bankovní spojení – správce objektu: [REDACTED], [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

**Roman Mrázek**, r. č. [REDACTED], bytem Vinohradská 115, 687 34 Uherský Brod –  
Újezdec

IČO: 65818601

dále jen „nájemce“

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jako vlastník objektu č. p. 282, ul. Nádražní v Luhačovicích zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu Zlín, pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory o celkové výměře 212 m<sup>2</sup> a část pozemku p. č. 757/6 o výměře 150 m<sup>2</sup>.
2. Přidělení nebytových prostor a části pozemku p. č. 757/6 bylo schváleno Radou Města Luhačovice dne 8. 12. 2009 usnesením 327/R23/20009.

## Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem prodejny a skladu sortimentu vodo-topo-plyn.
2. Nájemce bude užívat část pozemku p. č. 757/6 jako manipulační plochu pro vjezd k zásobování skladů a nakládce zboží zákazníkům.
3. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

#### Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2019.
2. Ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu :
  - 2.1. Smluvní strany mohou dohodou ukončit nájem ke kterémukoliv dnu.
  - 2.2. Jednostranně, písemnou výpovědí, mohou smluvní strany ukončit nájem toliko z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění platném ke dni podpisu smlouvy. Obecná výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V případě výpovědního důvodu dle ust. § 9 odst. 2. písm. b) je výpovědní doba jeden měsíc.

#### Článek V. Nájemné

1. Nájemné za nebytové prostory se sjednává dohodou ve výši **13.000,- Kč/měsíc + DPH.**
2. Nájemné za nebytové prostory a pozemek bude hrazeno měsíčně, vždy do 5. dne v kalendářním měsíci přímo na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u [redacted], [redacted] číslo účtu: [redacted]
3. Neuhradí-li nájemce včas nájemné, náleží pronajímateli pokuta za zpožděné placení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného, která bude prováděna 1x za tři roky. Valorizací se rozumí zvýšení (dohodnuté sazby) o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem nebo jiným k tomu určeným orgánem po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Úprava nájemného se provede od nejbližší splátky a bude platit až do příští valorizace. Valorizaci sdělí pronajímatel nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.

#### Článek VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat pouze vodné-stočné v objektu.
2. Úhrada za vodné-stočné bude uhrazena na základě vystavené faktury správcem objektu Technickými službami Luhačovice, příspěvkovou organizací. Faktura bude mít náležitosti účetního dokladu a je splatné do 15-ti dnů ode dne doručení nájemci.
3. Poplatky za odvoz komunálního odpadu, spotřebu el. energie a plynu i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

## Článek VII.

### Kauce

1. Do 31. 1. 2010 složí nájemce na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u [redacted], číslo účtu: [redacted] kauci ve výši 62.400,- Kč.
2. Tato kauce může být použita pronajímatelem po celou dobu trvání nájemní smlouvy i po jejím skončení k uhrazení pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Každé využití kauce k započtení pohledávky je povinen pronajímatel nájemci písemně oznámit do 10-ti dnů od provedení započtení. Pokud dojde k čerpání kauce, je pronajímatel oprávněn nájemce písemně požádat o doplnění kauce do stejné výše, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku. V případě, že tak nájemce neučiní a nesloží novou kauci v termínu nejbližší platby nájemného, zanikne nájem ke dni splatnosti nejbližší splátky nájemného, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel vrátí kauci, případně sníženou o započtené pohledávky, po skončení nájemního vztahu a řádném předání pronajatých prostor, jakmile nájemce splní všechny své povinnosti vůči pronajímateli. Kauce nebude úročena.

## Článek VIII.

### Náklady na opravy a údržbu

1. Nájemce si hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého nebytového prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav části objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž pro jednotlivé případy oprav, které jsou v nařízení finančně limitovány, sjednávají zvýšení finančního limitu na 2.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

## Článek IX.

### Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

## Článek X.

### Sankce, zástavní a zadržovací právo

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné nebo úhradu za služby, náleží pronajímateli poplatek z prodlení za prodlení s placením dle vládního nařízení 142/1994 Sb.
2. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
3. K zajištění nájemného má provozovatel v souladu s ustanovením § 672 občanského zákoníku zástavní a zadržovací právo k movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatém nebytovém prostoru.

## Článek XI.

### Vyklizení nebytového prostoru

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a provedenou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Pro tento případ bude uložení věcí sjednána smlouva o skladování dle ust. § 527 a násl. obchodního zákoníku a strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladnými náklady pronajímatele spojené s uložením a opatrováním věci.

## Článek XII.

### Pojištění

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu smlouvy.
2. Pojištění budovy jako celku hradí pronajímatel.

**Článek XIII.  
Jiná ujednání**

1. Nájemce si zajistí úklid svého nebytového prostoru sám.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy v oblasti ochrany a ostražky objektu a požární předpisy.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklému hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat nebytový prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.

**Článek XIV.  
Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákona v platném znění.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odpovídající úpravy smlouvy v případě změny právních předpisů, které jsou směrodatné pro úpravu nájemního vztahu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu po dvou výtiscích.
5. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne .....

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....  
PhDr. František Hubáček  
starosta

.....  
Roman Mrázek