

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění  
(dále jen "občanský zákoník")

### **Město Beroun**

IČO: 00233129

se sídlem: Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

zastoupené: RNDr. Soňou Chalupovou, starostkou města

*„jako pronajímatel“*

a

### **Hana Škrlantová**

IČO: 88737918

se sídlem: Jaselská 1133/9, 266 01 Beroun- Beroun-Město

*„jako nájemce“*

## I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – stavby č.p. 345, která je součástí pozemku p.č. st. 886 v k.ú. Beroun. Tato nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Beroun na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Beroun.

## II.

### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává k dočasnému užívání nájemci část prostor v budově č.p. 345, která je součástí pozemku p.č. st. 886 v k.ú. Beroun a to místnost prodejny květin o výměře 29 m<sup>2</sup> a místnost skladu o výměře 15 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) – viz situační zákres, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájem se zřizuje za účelem provozování podnikatelské činnosti ve shora uvedených prostorech, která spočívá výhradně v maloobchodní prodeji květin, věnců a ostatního zboží běžného pro hřobovou výzdobu. Zboží, které není běžné pro hřobovou výzdobu zde nelze prodávat.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, přiměřeně povaze určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození, za jeho užívání se zavazuje pronajímateli platit nájemné ve sjednané výši a plnit povinnosti vyplývající mu z této smlouvy.

4. Nájemce potvrzuje, že splňuje podmínky stanovené pro provozování předmětu nájmu a výkonu činností s tím spojených a že k výkonu takových činností je v rámci svého předmětu podnikání oprávněn.
5. O předání předmětu nájmu se pronajímatel a nájemce zavazují sepsat a podepsat protokol.

### III.

#### Nájemné a další platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **10.500,- Kč** (slovy: deset tisíc pět set korun českých), které je splatné vždy do 10. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele **19-326131/0100**, vedený u Komerční banky, pobočka Beroun, pod variabilním symbolem **9166000549**.
2. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s finančním plněním ze strany nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Zpoždění platby nájemného o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo ukončit smlouvu odstoupením od této smlouvy.
5. Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plátcem DPH. Nájemné dle této smlouvy o nájmu je osvobozeným plněním podle § 51 odst. 1, písmeno g) a podle § 56a, odst. 1 zákona o DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), které zajišťuje pronajímatel, tj. dodávky elektrické energie, plynu, vody a odvádění odpadních vod.
7. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel a které mu budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně na základě přefakturace.
8. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady na provoz společných prostor užívaných nájemcem (spotřebu vody a elektřiny) podle článku V. bodu 1. na základě přefakturace dle bodu 7. tohoto článku smlouvy.
9. Pro případ prodlení s finančním plněním uhradit náklady za služby přefakturované pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
10. Zpoždění platby za služby o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo ukončit nájemní smlouvu odstoupením od této smlouvy.
11. Poplatky za svoz komunálního odpadu bude hradit nájemce na vlastní náklady.
12. Pronajímatel je oprávněn zvýšit (valorizovat) nájemné jednostranným právním jednáním tak, že toto zvýšení oznámí písemně nájemci, a to o částku odpovídající míře inflace uveřejněné Českým statistickým úřadem (CPI Index), vždy s platností od měsíce února každého roku, počínaje rokem 2021.

#### IV. Pojištění, revize

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění dalšího majetku v jeho vlastnictví.
2. Nájemce je povinen si uzavřít pojistnou smlouvu na své vlastní vybavení a zařízení umístěné v předmětu nájmu, a to jak proti případné krádeži, tak i proti živelným pohromám a škodám způsobeným v důsledku činnosti nájemce. Nájemce je povinen do 30 dnů od uzavření pojistné smlouvy předložit kopii pronajímateli.
3. Nájemce je povinen zabezpečovat na vlastní náklad veškeré potřebné revize, zkoušky a kontroly stanovené zvláštními předpisy, a dodržování bezpečnostních, protipožárních, zdravotních, hygienických a ekologických předpisů a norem. Nájemce je povinen předávat kopie revizních zpráv pronajímateli, včetně zákonem stanovených revizí svého vlastního zařízení, kterým si vybaví pronajaté prostory.
4. Nájemce bere na vědomí, že v případě porušení závěrů a doporučení revizí a případně jiné odborné zprávy, zejména uložením svých věcí v prostorách, které k tomu nejsou určeny, ponese veškeré náklady, včetně náhrady případně vzniklé škody.

#### V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat hygienické zařízení a chodbu s ním spojenou s dalším uživatelem, jímž je společnost AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., IČO: 49356089, která užívá ostatní prostory v budově.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu, který smluvní strany sjednaly v čl. II. odst. 2. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen provozovat prodejnu květin **v této minimální otevírací době: pondělí až neděle od 09:00 do 17:00 hod., včetně státem uznaných svátků.**
4. Nájemce se zavazuje převzatý předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, provádět jeho běžnou údržbu a pravidelné nezbytné a obvyklé opravy tak, aby byl udržován ve stavu přiměřeném obvyklému opotřebení. Je povinen majetek chránit a zabezpečit před jeho zcizením, ztrátou, nadměrným opotřebením či poškozením. Za obvyklou opravu se považují účelně vynaložené náklady do maximální částky 5.000,- Kč za jednu opravu. K opravám nad rámec obvyklé opravy tj. nad 5.000,- Kč je povinen pronajímatel. Opravy nad rámec obvyklé opravy tj. nad 5.000,- Kč je nájemce povinen oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu po zjištění jejich potřeby.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které účelně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by ztěžovaly užívání předmětu nájmu zásadním způsobem nebo by jeho užívání zcela znemožňovaly, má nájemce právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly.

6. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.
7. Nájemce je povinen hradit náklady na veškeré opravy související s nesprávným užíváním předmětu nájmu, jeho zaměstnanci, dodavateli nebo návštěvníky.
8. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat úklid předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo třetí osobě (dát jí část předmětu nájmu do podnájmu) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce může nemovitou věc, kde se prostory nalézají, opatřit štítem, návěstím a podobnými znameními jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli na jeho vyžádání v provozní době kontrolu předmětu nájmu za účelem běžné kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly protipožárního opatření.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu do užívání pro účel vymezený dle čl. II odst. 2. smlouvy právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. II., odst. 1. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození podstatného charakteru (nad rámec obvyklých oprav), které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené podstatné vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození.
4. Pronajímatel je povinen o plánované rekonstrukci a stavebních pracích většího rozsahu písemně informovat nájemce s dostatečným časovým předstihem, minimálně 15 kalendářních dní předem.
5. Pronajímatel neodpovídá za škodu/újmou způsobenou nájemcem při plnění závazků a povinností z této smlouvy jinému.

## VII.

### Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou**, s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami a **s účinností od 1. 1. 2020**.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout písemnou dohodou o ukončení smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, ve které bude sjednán den skončení nájmu, nebo jednostrannou písemnou výpovědí kteroukoliv ze stran bez udání důvodů, s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. (třetí) den po odeslání.

3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným prohlášením adresovaným nájemci s tím, že odstoupení je účinné datem převzetí předmětného prohlášení nájemcem. Důvodem odstoupení je podstatné porušení této smlouvy nájemcem. Za podstatné porušení této smlouvy nájemcem se považuje:
  - a) zpoždění plateb, ke kterým je nájemce dle této smlouvy povinen o více jak dva kalendářní měsíce, nebo
  - b) prodej zboží, které není běžné pro hrobovou výzdobu, nebo
  - c) nedodržení minimální prodejní doby.
4. Smlouva zanikne i v případě, že nájemce z jakékoliv úmyslného důvodu doručované písemné odstoupení či výpověď nepřevzme.
5. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději v den skončení nájmu odstranit na vlastní náklady vybavení a zařízení, která sám vnesl nebo instaloval v předmětu nájmu, pokud nebude mezi smluvními stranami této smlouvy písemně dohodnuto jinak. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, ani ve lhůtě 15 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn provést odstranění vybavení a zařízení s využitím třetí osoby, a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit veškeré škody způsobené jeho činností. Pokud nájemce předmět nájmu nepředá v řádném stavu do data ukončení nájmu, pronajímatel si vyhrazuje právo odstranit způsobené škody na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
7. Pokud bude nájemce v prodlení s odevzdáním předmětu nájmu podle odst. 5. tohoto článku, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
8. Při vrácení předmětu nájmu vrátí nájemce všechny klíče, které převzal od pronajímatele. Mezi smluvními stranami bude sepsán protokol o vrácení předmětu nájmu a vrácení klíčů.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva o povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanovením občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se zavazují řešit jakékoliv spory plynoucí ze smlouvy či v souvislosti s ní smírnou cestou.
3. Změny a dodatky smlouvy mohou být prováděny pouze po dohodě smluvních stran ve formě písemného číslovaného dodatku řádně podepsaného smluvními stranami, který bude tvořit nedílnou součást smlouvy.
4. Pokud některé ustanovení smlouvy je nebo se stane neúčinné nebo neplatné, zůstávají tím zbývající ustanovení smlouvy nedotčena. Neúčinné ustanovení bude nahrazeno jinou účinnou úpravou, která se bude shodovat s účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží. Toto platí i pro mezery ve smlouvě.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a prohlašují, že s tímto uveřejněním souhlasí. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ji do registru smluv zašle město Beroun neprodleně, nejdéle však do 15 dnů, po jejím podpisu všemi smluvními stranami.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna také na oficiálních webových stránkách města Beroun ([www.mesto-beroun.cz](http://www.mesto-beroun.cz)), a to včetně všech případných příloh a dodatků a bez časového omezení, s výjimkou informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství podle § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Záměr města pronajmout prostory sloužící k podnikání, skládajících se z prodejny o výměře 29 m<sup>2</sup> a skladu o výměře 15 m<sup>2</sup> v budově s číslem popisným 345, která je součástí pozemku p.č. st. 886 v k.ú. Beroun byl zveřejněn na základě usnesení Rady města Beroun č. 518/30/RM/2019 ze dne 13. 11. 2019 vyvěšením na úřední desce města Beroun od 14. 11. 2019 do 30. 11. 2019.
10. Doložka právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno na jednání Rady města Beroun dne 11. 12. 2019 usnesením č. 581/32/RM/2019 bodem I. Město Beroun ve smyslu ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání.
11. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jeden výtisk této smlouvy.
12. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha č. 1 : zakres části pronajatých a společných prostor

V Berouně dne: 18. 12. 2019

V Berouně dne: 18. 12. 2019

.....  
město Beroun  
zastoupené starostkou města  
RNDr. Soňou Chalupovou

.....  
Hana Škrlantová