

## Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2302a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

**Město Šlapanice**, se sídlem

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice  
zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou města  
IČO: 00282651  
DIČ: CZ00282651  
bankovní spojení: [REDAKCE]

(jako pronajímatel)

a

**David Rosík**

Hviezdoslavova 1242/17  
627 00 Brno - Slatina  
IČO: 05828112  
(jako nájemce)

### I.

#### Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 746, jehož součástí je budova č. p. 384, na ul. Čechova 25, Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna.

### II.

#### Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se ve výše uvedené budově ve II. NP a to místnost č. 3, o podlahové ploše 42,5 m<sup>2</sup> a místnost č. 4 o podlahové ploše 10 m<sup>2</sup> a místnost č. 13, o podlahové ploše 10 m<sup>2</sup>, tj. celkem 62,5 m<sup>2</sup>, za účelem výroby, balení a distribuce rybářských návnad pro sladkovodní ryby. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat příslušající společné prostory – chodbu a schodiště. Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1 k této nájemní smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním předmětu nájmu a předmět nájmu užívat k dohodnutému účelu.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro dohodnutý účel. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přebírá.

### III.

#### Doba nájmu a ukončení nájmu

1. **Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.04.2020 do 31.12.2021.**
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu, lze nájem ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí, z důvodů a při splnění podmínek stanovených v §§ 2308 – 2311 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Poruší-li nájemce svoji povinnost zvláště závažným způsobem, za což bude považováno nezaplacení nájemného a nákladů na plnění poskytovaná s nájmem za dobu alespoň 3 měsíců, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Skončení nájmu se v tomto případě řídí ust. § 2291 občanského zákoníku.

#### IV.

##### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem**

1. Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí **1 000 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, tj. celkem **62 500 Kč/rok**. Nájemce není plátcem DPH.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách pozadu vždy nejpozději do každého 10. kalendářního dne následujícího měsíce, na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED]. DUZP je vždy první den daného měsíce.
3. Současně s nájmem bude nájemce hradit pronajímateli zálohy na úhradu nezbytných služeb (el. energie, topení, vodné a stočné) spojených s nájmem. Výpočet výše záloh na úhradu plnění poskytovaných s nájmem je uveden ve Výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Náklady na služby poskytované s nájmem (tj. el. energie, topení, vodné a stočné) budou rozúčtovány následovně:
  - a) náklady na el. energii dle skutečné spotřeby vykázané podružným elektroměrem
  - b) náklady na topení dle pronajímané plochy
  - c) náklad na spotřebu vody dle skutečné spotřeby vykázané podružným vodoměrem
5. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s nájmem, jejichž výše je stanovena ve Výpočtovém listě, jsou splatné měsíčně spolu s nájmem.
6. Nájemcem zaplacené zálohy na služby poskytované s užíváním nebytových prostor pronajímatel vyúčtuje každoročně, a to nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování cen energií celé budovy od dodavatelů. Nedoplatek či přeplatek zjištěný vyúčtováním je nájemcem nebo pronajímatelem vyrovnán nejpozději do 31.7. aktuálního roku.
7. Výši nájemného podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn od 01.07.2021 zvýšit podle oficiální výše inflace za předcházející kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně formou změny Výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku.
8. Výši záloh na úhradu služeb poskytovaných s pronájmem podle odst. 3. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle skutečných cen dodavatelů jednotlivých energií a skutečných nákladů z vyúčtování předešlého kalendářního období, a to formou změny Výpočtového listu.
9. Pro případ prodloužení s platbami podle tohoto článku si smluvní strany dohodly úrok z prodloužení ve výši 0,1% z nezaplacené částky za každý započatý kalendářní den prodloužení.

#### V.

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce má právo užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci, popř. jiné osoby mající vztah k nájemci.
3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a umožnit jejich provedení pronajímatelem nebo jím určené osobě. Nájemce je povinen provádět na svoje náklady běžnou údržbu v předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, vnitřní nátěry, úklid včetně umývání oken, výměna žárovek osvětlení, údržba a úklid pronajatých prostor. Nájemce dále zajišťuje na vlastní náklady opravy interiéru a zařizovacích předmětů, které jsou součástí pronajímaných prostor, a to do výše 3.000 Kč za jednotlivý případ tak, aby byla po celou dobu pronájmu zajištěna jejich funkčnost. Škody prokazatelně způsobené neplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.

4. Nájemce je povinen si své vybavení a zařízení umístěné v pronajatých prostorách pojistit a zabezpečit na své náklady. Je povinen nebytové prostory, které má v nájmu řádně zamykat.
5. Nájemce je v souvislosti s nájemním vztahem povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, zejména je povinen provádět pravidelné revize a kontroly na všech svých zařízeních umístěných v pronajatých prostorách tak, aby jejich nezpůsobilým provozem nevznikla škoda na majetku pronajímatele. Uvedené revize a kontroly je povinen nájemce na požádání pronajímateli předložit. V případě, že nájemce poruší uvedené opatření a v souvislosti s tím zavíní škodu na majetku pronajímatele, je nájemce za tuto škodu odpovědný a je jeho povinností uhradit celkovou částku škody, včetně nákladů vzniklých na její odstranění. Porušení povinností nájemce, jehož důsledkem je vznik škody pronajímateli, je důvodem výpovědi z nájmu.
6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy a zásahy do elektroinstalací, vody nebo topení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu, provádět řádnou údržbu pronajatého objektu včetně obvodového pláště budovy a údržbu většího rozsahu tak, aby byla zachována trvalá funkčnost pronajatého objektu.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat předmět nájmu, zda jej nájemce využívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli do pronajatých nebytových prostor, po předchozí domluvě. Bez předchozího oznámení může do pronajatých prostor pronajímatel vstoupit pouze v případě živelné pohromy, havarijního stavu nebo jiných nepředvídatelných okolností, při kterých by hrozily škody na majetku pronajímatele. O takovémto vstupu musí být proveden písemný záznam a dodatečně oznámení nájemci.
10. Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tom bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.  
Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
11. Povinností nájemce je smluvně si zajistit odvoz odpadu pro provozovnu v pronajatých prostorách podle této smlouvy a doložit kopii této smlouvy do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy pronajímateli - na MěÚ Šlapanice, odbor investic a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice. V případě porušení této povinnosti může být nájemci uložena pokuta zejména podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, příslušným správním orgánem.
12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem k výpovědi z nájmu.
13. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení dokumentaci na reklamní panely, které hodlá umístit na fasádu budovy.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

MS  
104

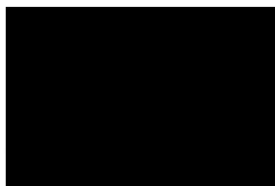
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změny této smlouvy jsou účinné jen tehdy, pokud byly učiněny písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, které byly podepsány oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu rozumí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
7. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

**Doložka:**

1. Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, řádně zveřejněn na úřední desce města Šlapanice ve dnech 06.03.2020 – 23.03.2020.
2. Rada města Šlapanice schválila tuto nájemní smlouvu na své 46. schůzi dne 25.03.2020.

Přílohy: č. 1 Specifikace pronajatých prostor  
č. 2 Výpočtový list

Ve Šlapanicích dne: 31. 3. 2020



nájemce



# VÝPOČTOVÝ LIST NA ROK 2020


k nájemní smlouvě ev.č. 0102/2020, od 01.04.2020 do 30.06.2021

Pronajímatel : **Město Šlapanice**, Masarykovo nám. č.100/7, 664 51 Šlapanice  
Zastoupené starostkou Michaelou Trněnou  
IČ: 00282651  
DIČ:CZ00282651

Nájemce: David Rosík  
Hviezdoslavova 1241/17  
617 00 Brno  
IČ: 05828112  
není plátcem DPH


Objekt: Čechova ulice 384/25, 664 51 Šlapanice  
Předmět pronájmu: nebytové prostory, výroba rybářských návnad

Celkový výčet pronajatých ploch:

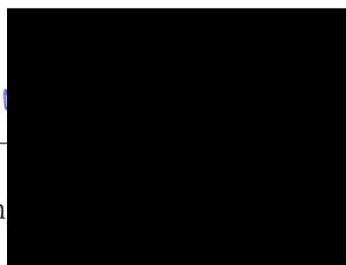
pronajatá plocha celkem v m <sup>2</sup> :	62,5	roční nájemné	62 500,00 Kč
inflace 2019 v %	0		
nájem s inflací	62 500,00 Kč		
měsíční nájemné:	5 208 Kč		
platíte na číslo účtu:		variabilní symbol:	

do data	zpětně do 10. každého měsíce
částka k platbě v Kč	5 208 Kč

ruh energie a služeb	roční záloha v Kč	měsíční záloha v Kč
elektrická energie	24 000,00 Kč	2 000 Kč
vodné a stočné	2 400,00 Kč	200 Kč
teplo	18 000,00 Kč	1 500 Kč
záloha na služby celkem		
<b>měsíční záloha</b>		3 700,00 Kč

platíte na číslo účtu:		variabilní symbol:	
do data	zpětně do 10. každého měsíce		
částka k platbě v Kč	3 700 Kč		

Šlapanicích dne:



nájemce



DISPOZIČNÍ SCHÉMA OBJEKTU ČECHOVA 384/25 – II NP

