

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku v platném a účinném znění

## mezi smluvními stranami

- Základní škola, Trutnov, Komenského 399**, IČ 64201180, DIČ CZ64201180  
se sídlem Komenského ul. 399, Trutnov, PSČ 541 01  
zastoupená Mgr. Petrem Horčíčkou, ředitelem Základní školy, Trutnov, Komenského 399  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

- Stanislav Opočenský**, IČ 11113740,  
se sídlem Krakonošovo nám. 133, Trutnov, PSČ 541 01  
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

## I.

### Úvodní ustanovení

- Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn po předchozím souhlasu rady města pronajímat nebytové prostory v budově čp. 399 v obci Trutnov, části obce Horní Předměstí, která je součástí pozemku st. p. 1993/2, v katastrálním území Trutnov, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 9426 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
- Záměr o pronájmu prostor sloužících podnikání v budově byl zveřejněn od 20.05.2020 do 04.06.2020 a uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Trutnova č. RM 2020-550/12 ze dne 15.06.2020.

## II.

### Předmět nájmu

- Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci část nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1. o výměře 102,00 m<sup>2</sup> (1 obchod 41,40 m<sup>2</sup> a prostory pro montáž, sklad a testovací prostor o výměře 60,60 m<sup>2</sup>) (dále také jen „**předmět nájmu**“).
- Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přejímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.

## III.

### Účel nájmu

- Účelem nájmu je výhradně **provozování prodejního skladu jízdních kol a sportovních doplňků**.
- Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

## IV.

### Výše nájemného a způsob jeho placení

- Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **68.436,00 Kč/rok**, slovy šedesátosm tisíc čtyřicet šest korun českých.
- V případě prodlení s úhradou plateb nájemného, záloh na služby a ceny služeb dle vyúčtování je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

3. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhradu za nemovitý majetek ve výši:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a/ Roční nájemné za nemovitý majetek:                                    | 68.436,00 Kč        |
| (osvobozeno od DPH dle § 56 z.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty) |                     |
| b/ Roční zálohy za plnění poskytované v souvislosti s nájmem             | 28.000,00 Kč        |
| <b>c/ Čtvrtletní nájemné za nemovitý majetek</b>                         | <b>17.109,00 Kč</b> |
| <b>d/ Čtvrtletní zálohy na plnění poskytované v souvislosti s nájmem</b> | <b>7.000,00 Kč</b>  |
4. Nájemce je povinen sjednané nájemné včetně záloh platit čtvrtletně, na základě vystavené faktury na účet:  
**2573403359 /0800, KS 308, VS uvedený na daňovém dokladu**  
Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
5. K nájmemnému je nájemce povinen hradit čtvrtletně zálohy za služby – vodu, el. energii, odpad, úklid společných prostor a využití úklidové komory a WC ve výši 7.000,00 Kč. Vyúčtování se provádí ročně dle skutečné spotřeby fakturované dodavatelem služeb nebo dle ujednání ve výpočtovém listě.
6. Nedoplatek za vyúčtování služeb se nájemce zavazuje uhradit do doby splatnosti vyznačené na faktuře, která se stanoví 15 dnů ode dne doručení faktury.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku, počínaje dnem 01. července 2020, 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 nájmemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. května příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
- a) je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné, zálohy na služby a cenu dle celkového vyúčtování služeb
  - b) je povinen užívat předmět nájmu výhradně k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - c) Při prodlení s placením nájmemného, záloh na služby a ceny dle celkového vyúčtování (přeúčtované dodávky) delší než jeden měsíc, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za každý jednotlivý případ prodlení 2.000,00 Kč do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení, pronajímatel může dále též nájmem vypovědět.
  - d) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu prostory sloužící podnikání vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli.
  - e) Jakékoliv změny pronajatých prostor lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

## **VI. Doba nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy počíná dnem 01.06.2020 a sjednává se na dobu určitou 10 let, tj. do 01.06.2030 s 3 měsíční výpovědní dobou, výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  2. Nájem končí:
    - a) uplynutím doby;
    - b) písemnou dohodou smluvních stran;
    - c) písemnou výpovědí:
      - pronajímatele v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší povinnost z této smlouvy (např. prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo ceny dle celkového vyúčtování), rovněž v případě, že je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem pronájmu naložit tak, že jej nelze dále užívat, či vyžaduje-li opravy, při jejichž provádění jej nebude možno po delší dobu řádně užívat;
      - nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy.
- Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 1 kalendářní měsíc.
3. V případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinnosti nájemcem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,00 Kč. Pronajímatel může na úhradu smluvní pokuty jednostranně započítat pohledávku nájemce na vrácení nájemného nebo plnění poskytovaných s nájmem.
  4. Při zániku nájmu vyrovnají smluvní strany veškeré své závazky vzniklé v souvislosti se vztahem vyplývajícím z této smlouvy, a to ke dni zániku nájmu. K tomuto dni nájemce předá předmět nájmu pronajímateli, pokud nedojde předem k jiné dohodě.

## **VII. Ujednání o škodách**

1. Nájemci je znám stav předmětu nájmu, přebírá jej v tomto stavu do nájmu a zavazuje se užívat jej výhradně k účelu a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.
4. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení smluvní povinnosti zajištěné smluvní pokutou.

## **VIII. Doručování**

1. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností mezi nimi se bude řídit následujícími pravidly. Písemnosti mohou být doručeny osobním předáním, doručením do datové schránky ve smyslu právních předpisů, popřípadě je lze doručit prostřednictvím pošty.
3. Poštou budou písemnosti zasílány vždy doporučeně, a to na adresu pro doručování uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy, ledaže by z písemného oznámení adresáta doručeního odesílateli vyplývala změna adresy pro doručování. Pro takto poštou zaslání písemnosti platí, že byly doručeny třetího pracovního dne následujícího po jejich podání na poštu, ledaže by vůbec nedošlo k jejich doručení z důvodu na straně pošty.

## IX. Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti pronajatých objektů (prostor) odpovídá nájemce v plném rozsahu dle Zákona ČNR č. 133/1985 Sb. v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
4. Veškeré opravy smí provádět nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce provede na vlastní náklady úpravy prostor sloužících podnikání s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu nebude zhodnocení prostor sloužících podnikání nájemci pronajímatelem uhrazeno.
6. Stavební a jiné úpravy v pronajatých prostorách, sloužících výlučně pro potřeby nájemce, si nájemce provádí na vlastní náklad a to s předchozím souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení a dále může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět; pro výpověď a skončení nájmu platí ustanovení v části VI. této smlouvy o výpovědi z důvodu prodlení s placením nájemného, záloh na služby a celkového vyúčtování služeb.
8. Opravy do výše 1000,00 Kč a běžnou údržbu si platí nájemce sám. Na opravách přesahujících částku 1000,00 Kč se bude nájemce podílet spoluúčastí ve výši 1000,00 Kč.
9. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění předmětu nájmu a ostatních věcí včetně veškerých zásob zboží.
10. V zájmu provozu školy je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Tato zásada se vztahuje i na třetí osoby, které mají podnajaté další nebytové prostory. Nájemce se zavazuje dodržovat školní řád a provozní řád sportovní haly.
11. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.
12. 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.
13. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
14. Tuto smlouvu zašle správci registru k uveřejnění Základní škola, Komenského 399 Trutnov bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
15. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství.

V Trutnově dne 17. 6. 2020

V Trutnově dne 17. 6. 2020

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce