

Nájemní smlouva na prostor sloužící k podnikání

kterou podle § 2201a § 2302 OZ (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník) uzavřeli:

Pronajímatel:

Město Horažďovice, IČO 00255513, Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice, zastoupené starostou města Ing. Michaellem Formanem, e-mail: XX, ID datové schránky: XX

a

Nájemce:

Petr Balíček, nar. XX, sídlo XX, IČO: 05373689, DIČ: XX, e-mail: XX

I. Úvod

- (1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel, jako vlastník, přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedené prostory sloužící zcela nebo převážně k podnikání a nájemce tyto prostory do svého užívání za podmínek níže sjednaných přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- (2) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
- (3) S odkazem na smluvní volnost dle § 1, odst. (2) OZ smluvní strany výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Obsah a smysl zákonných ustanovení je oběma smluvním stranám dobře znám.

II. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory:
 - obec (část obce): Horažďovice
 - ulice: Žižkova
 - číslo popisné domu: 757, 758, 759
 - na pozemku: p.č. st. 684, 685, 686 v k.ú. Horažďovice
 - popis (pojmenování prostorů): prodejna, sklady, sociální zařízení, kolejiště, dílna
 - umístění prostorů v domě: první nadzemní podlaží
 - výměra prostorů: 440,4 m²
- (2) Pronajímané prostory jsou zobrazeny na plánu v příloze této smlouvy. Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost a účinnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

III. Práva a povinnosti stran

Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu: prodejna, prodejna železničních modelů, místnosti pro kolejiště železničních modelů, technická místnost, sklad, šatna, dílna, sociální zařízení. Změnit účel užívání smí nájemce jen po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele nebo po uzavření písemného dodatku k této nájemní smlouvě.

Náklady na případnou změnu nájmu pro jiný účel si nájemce nese sám a nesmí po pronajímateli požadovat žádné náklady ani případné zhodnocení s takovou změnou spojené, jinak má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce uvedl předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu.

Odevzdání předmětu nájmu

- (2) Pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal předmět nájmu nájemci a upozornil jej na stavební a některé jiné nedostatky jeho stavu. Nájemce předmět nájmu s odbornou péčí zkontroloval, a poté prohlásil, že předmět nájmu, kterého se netýkají stavební úpravy dále uvedené, se nachází ve stavu odpovídajícím potřebám nájemce a účelu užití podle této nájemní smlouvy. Stav předmětu nájmu, existující ke dni uzavření této nájemní smlouvy, tedy podle výslovného ujednání stran nemůže být důvodem ke zrušení nájmu ze strany nájemce. Nájemce se přesto zavazuje předmět nájmu užívat a provozovat jedině za dodržení všech obecně závazných právních předpisů, a vždy dbát také na to, aby předmět nájmu byl z hlediska obecně závazných právních předpisů i obecně vyžadovaných předpokladů způsobilý k jeho provozu.
- (3) Pronajímatel souhlasí, aby nájemce provedl na předmětu nájmu stavební úpravy dle projektové dokumentace „Stavební úpravy nebytových prostor v objektu č.p. 757-759 Žižkova ulice, Horažďovice“, zpracované Ing. Martinem Liškou, Komenského 1133, 341 01 Horažďovice, dále uváděné jako dílo. Součástí díla je bourání přiček, opravy zdiva, omítek, podlah, vnitřní elektroinstalace včetně stropních svítidel, nová sociální zařízení včetně obkladů, dlažeb a elektrického boileru, přepojení rozvodů vody, kanalizace a topení, sádkartonové podhledy, kamerový systém, vnitřní dveře, dveřní obložky, keramická dlažba a malba.
- (4) Dnem uzavření nájemního poměru se uskuteční předání pronajímaných prostor a zároveň předání staveniště nájemci.
- (5) Nájemce má vůči pronajímateli při úpravě předmětu nájmu práva, povinnosti a odpovědnost zhotovitele stavebního díla dle OZ. Stavební úpravy předmětu nájmu - dílo musí bezesbýtku odpovídat této smlouvě, všem podkladům popisujícím předmět díla, písemným příkazům pronajímatele, právním předpisům České republiky a Evropských společenství, závazným i doporučujícím technickým normám, technologickým a montážním předpisům a všeobecným standardům, podmínkám vyplývajícím z vydaných rozhodnutí a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, která mu pronajímatel k provádění díla předal, nebo která si nájemce dle podmínek této smlouvy vyjednal, vyžadovaným pro daný typ díla. Dílo musí být plně funkční a bezesbýtku využitelné ke sjednanému účelu i k účelu, pro který se takové dílo běžně využívá. Dílo musí být prosto právních, funkčních i estetických vad. Jsou-li pro dílo předepsány výkonnostní nebo jiné provozní limity, musí dílo splňovat i ty. Má-li dílo absolvovat předepsané zkoušky, musí plně vyhovět i těmto zkouškám. Splnění všech kvalitativních požadavků na dílo musí nájemce pronajímateli doložit a prokázat; toto plnění je součástí díla.
- (6) Nájemce při provádění díla provede potřebná opatření, která zamezí nežádoucím vlivům díla na okolní prostředí (zejména na nemovitosti přiléhající ke staveništi) a je povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající z právních předpisů řešících problematiku vlivu díla na životní prostředí, problematiku odpadového hospodářství apod.
- (7) Nájemce je povinen zajistit na staveništi veškerá bezpečnostní a hygienická opatření a požární ochranu staveniště i prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy. Odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob, které se s jeho vědomím na staveništi zdržují, je povinen zajistit jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami a zabezpečit provedení příslušných proškolení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.
- (8) Veškeré odborné práce podle této smlouvy musí vykonávat pracovníci nájemce nebo jeho poddodavatelů, kteří mají příslušnou kvalifikaci. Doklad o kvalifikaci pracovníků je nájemce na požádání pronajímatele povinen předložit.
- (9) Provádění díla bude probíhat v pracovních dnech od 7:00 hodin do 18:00 hodin, v sobotu od 8:00 hodin do 18:00 hodin. V ostatních dnech nebudou prováděny žádné stavební práce.
- (10) Pronajímatel uhradí nájemci za úpravy předmětu nájmu investice (zahrnující i zhodnocení předmětu nájmu) do těchto maximálních limitů. Opravy zdiva, omítek, malbu částku do výše 60.000,- Kč bez DPH, vnitřní elektroinstalace do výše 347.000,- Kč bez DPH, opravu sociálních zařízení částku do výše 50.000,- Kč bez DPH, provedení výměny keramických dlažeb do celkové maximální výše 205.000,- Kč bez DPH, opravu

betonových podlah do výše 75.000,- Kč bez DPH. Celková úhrada pronajímatele za provedené stavební práce bude do výše 737.000,- Kč bez DPH. Limity částek hrazených pronajímatelem nájemci, uvedené v odst. 11. a 12. tohoto čl., jsou podrobnější specifikací, celkový limit částek hrazených pronajímatelem nájemci je však uveden v tomto odstavci.

- (11) Stavební práce budou účtovány dle odsouhlasených soupisů provedených prací a jednotkových rozpočtových cen. Pokud nespecifikované práce budou provedeny v hodinových sazbách, bude hodinová sazba prací zednických, elektrikářských, instalační práce ZTI, ústředního vytápění do maximální výše 250 Kč/hod a montáž obkladů a dlažeb do maximální výše 250 Kč/m².
- (12) Za materiál nakoupený nájemcem uhradí pronajímatel cenu: za obklady do výše do 250 Kč/m², dlažby do výše 350 Kč/m², s tím, že si vyhrazuje právo odsouhlasit jejich barevnost a umyvadlo do výše 1000 Kč/ks, WC kombi do výše 3000 Kč/ks.
- (13) Úhradou investic podle odst. 10., 11. a 12. tohoto článku smlouvy jsou navždy a zcela vypořádány nároky nájemce ze zhodnocení předmětu nájmu a nájemce se nyní, po provedení úpravy, ani po skončení nájmu nesmí domáhat dalšího plnění z tohoto důvodu.
- (14) Fakturovány budou jen práce skutečně provedené za příslušný kalendářní měsíc provádění stavebních prací, zjištěné (vykázané) formou měsíčního soupisu provedených prací, dodávek a služeb k poslednímu dni každého měsíce.
- (15) Náklady spojené s provedením montáže a dodávkou sádkartonových podhledů, nových svítidel, kamerového systému, vnitřních dveří a dveřních obložek hradí nájemce.
- (16) Nájemce předloží zástupci pronajímatele nejpozději do 3 pracovních dnů následujícího měsíce oceněný soupis prací, dodávek a služeb provedených za uplynulý měsíc.
- (17) Zástupce pronajímatele provede odsouhlasení předloženého oceněného soupisu, jen pokud bude odpovídat skutečnosti a ujednáním této smlouvy a vrátí jej nájemci (se svým stanoviskem) nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jeho obdržení.
- (18) Nájemce vystaví za provedené práce v měsíčním intervalu daňový doklad, fakturu v režimu přenesené daňové povinnosti.
- (19) Faktury nájemce musí formou a obsahem odpovídat zákonu o účetnictví, zákonu o dani z přidané hodnoty (mít náležitosti daňového dokladu) a občanskému zákoníku (mít náležitosti obchodní listiny).
- (20) Provádění stavebních prací, i těch nehrazených pronajímatelem, bude zástupce pronajímatele průběžně kontrolovat a odsouhlasovat ve stavebním deníku.
- (21) Poruší-li nájemce při provádění stavebních úprav tuto nájemní smlouvu nebo nebude postupovat podle odsouhlasené projektové dokumentace, má pronajímatel právo zastavit stavební úpravy a požadovat uvedení do původního stavu, případně vypovědět nájemní smlouvu.
- (22) Stavební úpravy budou zcela dokončeny, předány nájemcem a převzaty pronajímatelem v celém rozsahu najednou, a to písemným zápisem o odevzdání a převzetí díla a předáním všech potřebných dokladů o dodaných materiálech, provedených pracích a revizích.
- (23) Součástí zápisu o odevzdání a převzetí díla bude vyčíslení soupisu provedených stavebních prací hrazených nájemcem.
- (24) Nájemce odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a převzetí, a dále za veškeré vady díla zjištěné po dobu záruční lhůty, které se vyskytly v kvalitě prací a dodávek provedených nájemcem jako součást díla. Vady v provedení díla je nájemce povinen odstranit podle podmínek stanovených tímto článkem smlouvy.
- (25) Záruční lhůta nájemce na kvalitu díla se sjednává v délce 60 měsíců.
- (26) Nájemce dokončí veškeré ujednané úpravy předmětu nájmu nejdéle do 24 měsíců po uzavření této smlouvy. Po dobu provádění stavebních prací nejdéle však 6 měsíců od podpisu smlouvy nebude pronajímatel účtovat nájemné.
- (27) Požaduje-li nájemce jakékoli stavební úpravy nad rámec projektové dokumentace a odsouhlasených prací uvedených v této nájemní smlouvě, budou nájemcem předloženy ke schválení pronajímateli. Nedohodnou-li

se obě strany na jiném řešení, provede nájemce na svůj náklad odsouhlasené stavební úpravy. Povolení k provozování činnosti od příslušných orgánů (např. hygiena) si zajistí nájemce na svůj náklad.

- (28) Pronajímatel splnil svou povinnost stanovenou v § 7a, odst. (2), písm. a), bod 3. a písm. c), bod 2. zákona č. 406/2000 Sb. „o hospodaření energií“ (prováděcí vyhlášky č. 78/2013 Sb.), protože při podpisu této nájemní smlouvy předal nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje převzetí tohoto dokladu.

Práva a povinnosti pronajímatele

- (29) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu sjednanému v této smlouvě. Případné úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele při změně účelu nájmu, si nájemce udržuje na své náklady sám.
- (30) Během nájmu má pronajímatel právo předmět nájmu měnit v případě, ukáže-li se potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Takovou změnu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava déle než třicet dní a ztěžuje-li podstatně užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného; náklady spojené s užíváním předmětu nájmu hradí nájemce i po tuto dobu beze změn.

Práva a povinnosti nájemce

- (31) Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.
- (32) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
- (33) Ohroží-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, je nájemce povinen domáhat se ochrany sám.
- (34) Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídit jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Užívací vztah jiné osoby k předmětu nájmu končí vždy nejpozději se skončením nájemního vztahu nájemce; takové ujednání je nájemce povinen s jinou osobou učinit.
- (35) Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci převést nájem na jinou osobu, může na nájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného nájemního vztahu.
- (36) Nájemce bere na vědomí, že v prostorách nemohou být provozovány hrací nebo výherní automaty či jiná obdobná výherní či hrací zařízení. Porušení tohoto závazku nájemce je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2232 občanského zákoníku.
- (37) Nájemce může dům, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, vždy však jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem písemně schválil. Na udělení takového souhlasu není nárok. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými dům opatřil, a uvede dotčenou část domu do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- (38) Nájemce může provést změnu předmětu nájmu nebo jakékoli změny na domě, kde se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, vyrovná jej pronajímatel nájemci ke dni skončení nájmu částkou mezi stranami písemně dohodnutou. Nedojde-li k dohodě o výši takového vyrovnání, bez ohledu na to z jakého

důvodu, uvede nájemce při skončení nájmu předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

- (39) Po dobu nájmu provádí nájemce na svůj náklad úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí bez nároku na protiplnění od pronajímatele. Za obvyklou údržbu se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě investici 10.000,- Kč. Mimo to je nájemce povinen na svůj náklad zajišťovat veškeré opravy poškození a nadměrného opotřebení, které na předmětu nájmu vznikly jeho činnostmi nájemce, i činnostmi osob, zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva, a to bez ohledu na výši investice. Neprovede-li tyto činnosti nájemce sám, má pronajímatel právo provést je sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené. Veškeré opravy účelové povahy, náklady spojené s obvyklým udržováním včetně oprav uvnitř nebytového prostoru zajistí nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na své náklady. Opravy a udržování podstaty budovy zajišťuje a hradí pronajímatel.
- (40) Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmět nájmu zjistit mohl.
- (41) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob, zdržujících se tam na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Tato škoda je škodou způsobenou provozní činností nájemce (§ 2924 OZ). Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností.
- (42) Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit kdykoli pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu, jakým jej nájemce užívá.
- (43) Nájemce se zavazuje udržovat schůdnost chodníku zejména v zimním období pod sankcí náhrady škody a zajišťovat úklid a čistotu v bezprostředním okolí domu.
- (44) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zdravotnicko-hygienické a protipožární předpisy. Nájemce provede v předepsaných zákonných lhůtách prohlídky, revize a údržbu příslušných zařízení na svůj náklad a odpovídá pronajímateli za plnění uvedených povinností. Nájemce předá kopie všech revizních zpráv do 30 dnů od realizace revize zástupci města Horažďovice.

IV. Nájemné, náklady a kauce

Nájemné

- (1) Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši **11.098,- Kč** za jeden kalendářní měsíc, zálohu na teplo ve výši **1.000,- Kč** a na vodné a stočné ve výši **250,- Kč** za jeden kalendářní měsíc. V případě, že nájemce je plátcem DPH, stanovené nájemné se navýší o příslušnou sazbu DPH podle platných daňových předpisů k datu zdanitelného plnění. Nájemce se zavazuje, že přestane-li být plátcem DPH, oznámí tuto skutečnost neprodleně pronajímateli. Podrobný výpočet nájemného je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Při změně výše nájemného, nákladů nebo záloh, zasílá pronajímatel nájemci nový výpočtový list.
- (2) Přílohou této nájemní smlouvy je výpočet nájemného dle účelu a plochy jednotlivých místností.
- (3) Obě zúčastněné strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno pravidelně měsíčně vždy k 15. dni daného kalendářního měsíce. Uvedené datum je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění. V případě započetí a skončení nájemního vztahu hradí nájemce poměrnou část měsíčního nájemného do deseti dnů od započetí nebo skončení nájemního vztahu. Ve stejné lhůtě vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném.
- (4) Faktury vystavené nájemcem za provedené stavební práce a pronajímatelem za nájem nebudou vzájemně hrazeny. Faktury budou do doby vyčerpání maximální částky úhrady stavebních prací pronajímatelem vzájemně započítávány oproti měsíčnímu nájemnému.

- (5) Nájemné se hradí výlučně na bankovní účet pronajímatele číslo **XX** pod variabilním symbolem **XX**. Obdrží-li nájemce instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje další splátkou respektovat.
- (6) Pro každý následující kalendářní rok trvání nájemního vztahu se sjednává oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné o procentuální část, odpovídající procentu inflace české koruny, oznámené Českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci), za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce oznámením, doručeným nájemci poté, kdy bude míra inflace vyhlášena, s tím, že nájemné se zvyšuje pro tento rok již od prvního ledna. Rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení o zvýšení, a skutečnou výší nájemného, připadajícího na toto období po provedeném zvýšení, uhradí nájemce spolu s nejbližší následující měsíční splátkou nájemného. Nájemné, zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto odstavcem, se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy.
- (7) Po dobu splácení odsouhlasených stavebních úprav nebude pronajímatelem uplatněna valorizace a inflace.
- (8) Stávající nájemní smlouva ze dne 01.10.2019 na pronájem skladových prostor v č.p. 759 o výměře 57,3 m² bude ukončena ke dni 30.06.2020 dohodou o ukončení nájmu.

Náklady

- (9) Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to podle volby pronajímatele buď na základě samostatného smluvního vztahu přímo dodavateli, nebo na základě přeúčtování pronajímateli.
- (10) Těmito náklady jsou zejména: vodné a stočné, teplo, srážková voda, čištění kanalizace, případně další. Nájemce hradí vždy ty náklady (dodávky a služby), které konzumuje. Nájemce se zavazuje svým jménem uzavřít s poskytovateli médií (el. energie, atd.) příslušné smlouvy o připojení a odběru.
- (11) V případě placení nákladů pronajímateli podle jeho přeúčtování, hradí nájemce poměrnou část nákladů na základě údajů výlučných či poměrových měřidel, a tam, kde tato měřidla nejsou, poměrnou část celkové výše nákladů. Rozúčtování nákladů pronajímatel provádí podle zákona č. 67/2013 Sb. nebo podle předpisu, který jej v budoucnu nahradí.
- (12) Náklady hradí nájemce vždy ve lhůtách, částkách a způsobem uvedeným ve vyúčtování dodavatele nebo v přeúčtování pronajímatele. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně předepsat nájemci k hrazení zálohy na náklady. Po oznámení takového zálohového předpisu je nájemce povinen tyto zálohy hradit ve lhůtách, částkách a způsobem tam uvedeným. Pokud pronajímatel nestanoví jinak, jsou zálohy na náklady měsíční a hradí se spolu s nájemným. Zaplacené zálohy se započítávají na konečné vyúčtování nákladů.

Kauce

- (13) Při podpisu této nájemní smlouvy uhradil nájemce pronajímateli, na bankovní účet určený pro hrazení nájemného, částku 0,- Kč, která bude sloužit jako peněžitá záruka (kauce). Tato kauce bude po celou dobu trvání nájemního vztahu uložena na bankovním účtu pronajímatele, kterému patří po tuto dobu případné přírůstky k ní.
- (14) Kauce není úhradou nájemného, ani úhradou nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, ale pronajímatel je oprávněn kauci kdykoli použít k úhradě nájemcových splatných závazků z této nájemní smlouvy, zejména dlužného nájemného, dlužných nákladů, dlužných záloh, způsobené škody, smluvních pokut, úroků z prodlení, atd. Pronajímatel tak učiní písemným oznámením nájemci, s uvedením závazku, který z kauce kryje.
- (15) Po použití kauce je nájemce povinen okamžitě doplnit kauci na její původní výši, a to platbou na bankovní účet pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu a řádném odevzdání předmětu nájmu pronajímateli, vrátí

pronajímatel nájemci dosud drženou kaucí, resp. tu její část, kterou nepoužije k úhradě nájemcových závazků.

Měna, úrok a poplatek z prodlení

- (16) Stane-li se po dobu platnosti této smlouvy jediným oficiálním platidlem v České republice EURO, provádí se všechny platby v této nové měně v přepočtu podle oficiálního konvergenčního kurzu. Ujednání o zvyšování nájemného v důsledku inflace české koruny se obdobně užije i pro inflaci euro.
- (17) Při prodlení nájmu s hrazením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc úrok z prodlení (§ 1970 OZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájmu s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, přeúčtovaných pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc poplatek z prodlení ve výši stanovené zákonem č. 67/2013 Sb. (§ 13/2), případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájmu s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, vyúčtovaných dodavatelem, hradí nájemce dodavateli sankci podle smluvního ujednání, zákona nebo podmínek dodavatele.

V. Doba nájmu, skončení nájmu, vrácení předmětu nájmu a vyrovnání

Doba nájmu

- (1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává s platností **od 01.07.2020 do 30.06.2030** na dobu 10 let.
- (2) V době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce v jeho přítomnosti v nezbytném rozsahu přístup do předmětu zájemci o nový nájem za účelem prohlídky. Termín prohlídky pronajímatel sdělí nájemci nejméně jeden pracovní den předem.
- (3) Při ukončení nájemního poměru nebude nájemce požadovat finanční náhradu odsouhlasených, provedených a pronajímatelem neuhrazených stavebních úprav,

Skončení nájmu dohodou

- (4) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

Skončení nájmu výpovědí nájemce

- (5) Ustanovení § 2308 OZ o výpovědních důvodech nájemce neplatí.
- (6) Nájemce může nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby vypovědět jedině v případě, že se předmět nájmu stane z důvodu na nájemci nezávislých zcela nezpůsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl pronajat.

Skončení nájmu výpovědí pronajímatele

- (7) Pronajímatel může nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby vypovědět přiměřeně dle ustanovení § 2309 OZ, a to:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s touto smlouvou nebo zákonem, nebo je po dobu delší než třicet dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.

- (8) Za hrubé porušení povinností nájemce, zakládající právo pronajímatele vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby (§ 2309/b OZ), se považuje také:
- a) nájemce poruší jakoukoli povinnost stanovenou v této smlouvě a nezjedná nápravu do tří dnů od doručení výzvy pronajímatele, nebo
 - b) nájemce nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva poškozují předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, nebo
 - c) nájemce přes výzvu pronajímatele k nápravě užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
 - d) nájemce se dostane vůči pronajímateli do prodlení s plněním finančního nebo jiného závazku nevyplyvajícího z této smlouvy o více než 30 dnů po jeho splatnosti nebo lhůtě k plnění, nebo
 - e) ohledně nájemce, jako osoby povinné, bude zahájeno exekuční řízení, nebo
 - f) ohledně nájemce bude zahájeno insolvenční řízení, nebo
 - g) mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne soudní spor, anebo
 - h) je-li nájemce odsouzen pro trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo jeho majetku.

Společná ustanovení o výpovědi

- (9) Ve výpovědi nájmu na dobu určitou musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
- (10) Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvého dne, kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Dává-li však výpověď pronajímatel z důvodů zvláště závažného porušení povinností nájemce, které působí pronajímateli značnou újmu, jimiž jsou zejména:
- a) prodlení nájemce s hrazením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu o více než 40 dnů, nebo
 - b) opakované porušení této smlouvy nebo zákona ze strany nájemce po předchozí výzvě pronajímatele k nápravě, anebo
 - c) poškozování předmětu nájmu nebo budovy či jejich zařízení anebo jejich opotřebovávání nad míru přiměřenou okolnostem, způsobované nájemcem nebo osobami zdržujícími se tam na základě nájemcova práva, je výpověď bez výpovědní doby a nájem končí ke dni doručení výpovědi nájemci (§ 2232 OZ).
- (11) Ustanovení § 2315 neplatí. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, bez ohledu na důvod výpovědi.

Odevzdání předmětu nájmu

- (12) Následující pracovní den po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona, kromě odsouhlasených a provedených stavebních úprav dle této smlouvy.
- (13) Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou na vyrovnání za toto zhodnocení. Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

(14) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, a to vedle způsobené

škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady spojené

s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.

(15) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět

nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do

předmětu nájmu i bez přítomnosti a souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných.

S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu

způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

VI. Obecná a závěrečná ustanovení

Doručování

(1) Všechny písemnosti, související s touto nájemní smlouvou, lze podle volby odesílatele doručit se stejnými účinky písemnou, nebo elektronickou formou; pronajímatel smí vedle toho doručit písemnost nájemci i zveřejněním.

(2) Pro písemnou formu platí písemnost za doručenou okamžikem, kdy adresát písemnost převzal, nebo kdy jí odmítl převzít, nebo kdy byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná, nebo dnem, kdy byla ve formě doporučeného dopisu či dopisu na doručenkou pro adresáta uložena na poště, což platí i v případě, že se adresát o jejím doručení nedozvěděl. Doručovací adresou nájemce je stejnou měrou: adresa uvedená v této smlouvě, nebo adresa sídla nájemce zapsaná v obchodním rejstříku, nebo místo podnikání i místo bydliště nájemce zapsané v živnostenském rejstříku, nebo adresa bydliště nájemce.

(3) Pro elektronickou formu platí písemnost za doručenou okamžikem doručení elektronické zprávy na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě či do datové schránky smluvní strany; bez ohledu na to, zda adresát elektronickou nebo datovou zprávu vyvolal, generoval či přečetl.

(4) Pro doručování ze strany pronajímatele formou zveřejnění platí jakákoli písemnost za doručenou nájemci třetím pracovním dnem po vyvěšení doručované písemnosti na úřední desce pronajímatele (úřední deska Městského úřadu v Horažďovicích), bez ohledu na to, zda nájemce tuto písemnost přečetl.

(5) Při dodržení podmínek doručování podle tohoto článku nesmí žádná smluvní strana namítat nedostatek doručení.

Právní klauzule podle zákona o obcích

(6) Pronajímatel prohlašuje, že o uzavření této nájemní smlouvy podle § 102, odst. (2), písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ rozhodla Rada města Horažďovice na své schůzi konané dne 15.06.2020.

(7) Pronajímatel prohlašuje, že záměr uzavřít tuto nájemní smlouvu byl podle § 39, odst. (1) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Horažďovicích ve dnech 29.05.2020 až 15.06.2020.

Ochrana osobních údajů

- 8) Nájemce bere na vědomí, že tato nájemní smlouva bude zveřejněna v registru smluv v režimu zákona č. 340/2015 Sb. a ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.04.2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ (GDPR) bere nájemce na vědomí, že jeho osobní údaje uvedené v této smlouvě (jméno, datum narození a obec trvalého pobytu) budou přístupné nahlédnutím do tohoto registru. Tento postup je zákonnou podmínkou účinnosti této smlouvy.
- (9) Nájemce bere ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.04.2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ (GDPR) také na vědomí, že jeho osobní údaje uvedené v této nájemní smlouvě (jméno, bydliště, datum narození, rodné číslo) budou pronajímatelem evidovány a zpracovány z důvodu plnění této smlouvy a vypořádávání práv a povinností z ní plynoucích, pro ochranu a uplatňování práv pronajímatele a pro vedení zákonem předepsaných evidencí a plnění zákonem uložených povinností pronajímatele.

Salvatorní ustanovení

- (10) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

Příloha

- (11) Přílohou této nájemní smlouvy je plánec zobrazující předmět nájmu a výpočtový list nájemného a přeúčtovaných nákladů.

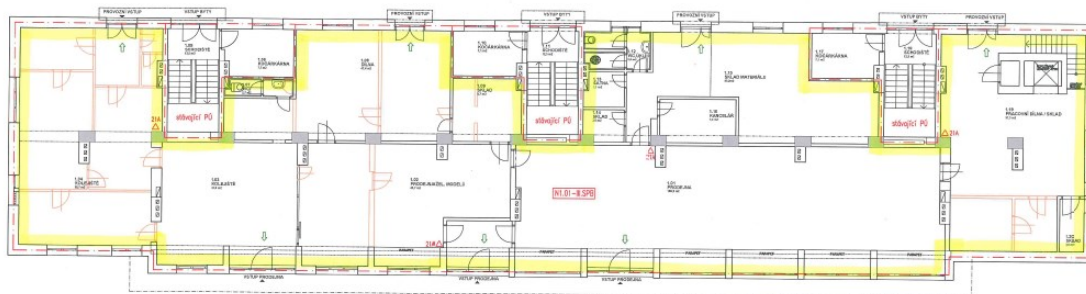
V Horažďovicích dne 19.06.2020

Pronajímatel:
Město Horažďovice
Ing. Michael Forman
starosta města

Nájemce:
Petr Balíček

Příloha nájemní smlouvy
Nebytové prostory čp. 757 - 759

m.č.	název	plocha m2	nájemné bez DPH	cena bez DPH	cena s DPH
1.01.	prodejna žel. modelů	108,5	500	54 250	65 643
1.02.	kolejiště žel. modelů	45,7	142	6 489	7 852
1.03.	kolejiště	33	142	4 686	5 670
1.04.	kolejiště	68,7	142	9 755	11 804
1.07.	WC	2,7	400	1 080	1 307
1.08.	dílna	47,4	300	14 220	17 206
1.09.	sklad	9,7	300	2 910	3 521
1.12.	WC, úklid	5,8	400	2 320	2 807
1.13.	šatna	3,1	400	1 240	1 500
1.14.	sklad	2,9	300	870	1 053
1.15.	sklad materiálu	45,2	300	13 560	16 408
1.16.	technická místnost	7,4	500	3 700	4 477
1.19.	pracovní dílna/sklad	57,3	300	17 190	20 800
1.20.	sklad	3	300	900	1 089
celkem nájem za rok		440,4		133 170	161136
celkem nájem za měsíc				11 098	13 428



TABULKA MÍSTNOSTÍ 1.NP

ČÍSLO	MÍSTNOST	MR
1.1	PROSTOR	100.0
1.2	PROSTOR ZA ŽEL. NÁSTĚNÍ	10.0
1.3	KUCHYŇKA	10.0
1.4	KUCHYŇKA	10.0
1.5	KUCHYŇKA	10.0
1.6	KUCHYŇKA	10.0
1.7	KUCHYŇKA	10.0
1.8	KUCHYŇKA	10.0
1.9	KUCHYŇKA	10.0
1.10	KUCHYŇKA	10.0
1.11	KUCHYŇKA	10.0
1.12	KUCHYŇKA	10.0
1.13	KUCHYŇKA	10.0
1.14	KUCHYŇKA	10.0
1.15	KUCHYŇKA	10.0
1.16	KUCHYŇKA	10.0
1.17	KUCHYŇKA	10.0
1.18	KUCHYŇKA	10.0
1.19	KUCHYŇKA	10.0
1.20	KUCHYŇKA	10.0

LEGENDA MATERIÁLŮ :

- STRUKTURA ŽELEZNÉ KONSTRUKCE
- STRUKTURA BETONOVÉ KONSTRUKCE
- OSTRAŽOVNÉ KČE

STAVBA KUCHYŇKY V PRÁVNÍM NÁSTĚNÍ	
1.1.1. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.2. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.3. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.4. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.5. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.6. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.7. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.8. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.9. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.10. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.11. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.12. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.13. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.14. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.15. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.16. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.17. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.18. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.19. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	
1.1.20. PRÁVNÍ NÁSTĚNÍ	