

# SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## I. Smluvní strany

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.,**  
se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,  
zastoupená jednatelem Ing. Miroslavem Reitingem, Ing. Davidem Šindelářem a  
Ing. Josefem Hermannem,  
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705  
(pronajímatel)

a

**NA-VE s.r.o.,**  
se sídlem Masná 157, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov,  
zastoupená jednatelkou pí. Marií Najbrtovou,  
IČ: 26102218, DIČ: CZ26102218,  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 14057  
(nájemce)

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu **Masná č.p. 129 a Náměstí Svornosti č.p. 2** v Českém Krumlově, tj. budov včetně pozemků, na němž jsou budovy umístěny. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory nacházející v těchto budovách do užívání nájemci.
2. Předmět nájmu tvoří následující **nebytové prostory** ve výše uvedených objektech:
  - a) **v č.p. Masná 129 (provozní jednotka „PJ“ č. 1 – Penzion Thallerův dům**, dále též označována jako **PJ č. 1**): nebytové prostory v 1. až 4. poschodí domu skládající se ze sedmi apartmánů o celkové výměře 297 m<sup>2</sup> a další související prostory (haly, skladové a úklidové místnosti, chodby, schodiště, atp.) o výměře 84 m<sup>2</sup>,
  - b) **v č.p. Náměstí Svornosti 2 (provozní jednotka „PJ“ č. 2 – Penzion U Slunce**, dále též označovaná jako **PJ č. 2**): nebytové prostory skládající se z jednoho apartmánu a třech pokojů o celkové výměře 138 m<sup>2</sup> a další související prostory (hala, skladové a úklidové místnosti, chodby, schodiště, atp.) o výměře 52 m<sup>2</sup>.Přesná specifikace předmětu nájmu vyplývá z půdorysů s barevným vyznačením pronajatých prostor a ploch. Tyto půdorysy jsou jakožto příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za **účelem poskytování ubytovacích služeb**. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i fyzickým stavem předmětu nájmu, tento shledává za vyhovující sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přijímá k užívání.
5. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
  - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
  - b) **dodávky (odběru) tepla (jen PJ č. 2)**
  - c) **dodávky el. energie pro osvětlení společných prostor**
  - d) **revize – čištění komínu**

## III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.7.2020 na dobu určitou do 31.12.2027**. Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,platí jednoměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci.

#### IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní čtvrtletní nájemné činí:
  - a) **za provozní jednotku č. 1.....127.776,- Kč bez DPH** (ročně 511.104,- Kč bez DPH)
  - b) **za provozní jednotku č. 2..... 63.888,- Kč bez DPH** (ročně 255.552,- Kč bez DPH)tj. celkem 191.664,- Kč bez DPH (ročně 766.656,- Kč bez DPH).  
a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, na účet číslo 10200241/0100 u Komerční banky, pobočky Český Krumlov. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nájemce složil na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 13.2.2009 jistotu ve výši 198 660 Kč. Nejpozději do **30 dnů ode dne uzavření této smlouvy** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu vyplývající ze zvýšení nájmu** ve výši 56 340 Kč. Nespíní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Celková výše složené jistoty tak bude činit **255.000,- Kč**.
3. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:
  - po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
  - na úhradu nákladů vynaložených po skončení nájmu pronajímatelem na uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém má být předán nájemcem zpět pronajímateli - pokud tak neučiní nájemce na vlastní náklady.
4. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty pronajímatelem, resp. bude použita pouze její část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. její nepoužitou část, neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o tolik procent, o kolik se zvýší **inlace za předchozí kalendářní rok x 0,75**. Podkladem pro zjištění inflace budou oficiální statistické údaje Českého statistického úřadu, které pronajímatel zašle nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájmu. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém pronajímatel zvýšení nájemného nájemci oznámil.

#### V. Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Vnitřní vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce bude kryto pojistkou nájemce. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Spolu se žádostí o udělení souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli návrh smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, ve které budou specifikovány veškeré podstatné náležitosti. V případě udělení souhlasu a uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, je nájemce povinen nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy předat pronajímateli jedno její vyhotovení v originále či úředně ověřené kopii. Pokud tak nájemce neučiní či se předložená smlouva bude v podstatných záležitostech lišit od předloženého návrhu, vyhrazuje si pronajímatel udělený souhlas odvolat. Toto své právo může vykonat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení podnájemní smlouvy či ode dne, kdy marně uplynula lhůta k jejímu předložení ze strany nájemce. Nájemce odpovídá za to, aby vztah mezi ním a podnájemcem byl v souladu s tímto ujednáním smlouvy.

4. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
5. Nájemce je povinen:
- hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
  - pečovat o řádný stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
  - umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na požádání.
  - udržovat v prostorách pronajatého objektu a v jeho nejbližším okolí pořádek a dále plnit povinnosti vlastníka nemovitosti při zajišťování schůdnosti přilehlých pozemních komunikací, včetně úklidu chodníku a schodů od sněhu, zajištění posypu apod.
  - ohlásit pronajímateli všechny škody na a v předmětu nájmu a škody, které vznikly v důsledku činnosti či opominutí nájemce, popř. osob jednajících na základě pokynu či svolení nájemce (zákazníci, obchodní partneři nájemce atd.), uhradit pronajímateli.
  - ke dni skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli způsobem popsáním v čl. VI. této smlouvy.
  - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů a rovněž nebude mít žádného nároku na úhradu těchto úprav či oprav.
6. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku energií či služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 5.).
7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II.5. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **20.160,- Kč bez DPH**:
- dodávky (odběru) vody včetně stočného.....9.900,- Kč bez DPH**  
(PJ č. 1 = 6.300 Kč, PJ č. 2 = 3.600 Kč)
  - dodávky tepla.....8.400,- Kč bez DPH**  
(PJ č. 2)
  - dodávky el. energie pro osvětlení spol. prostor.....1.800,- Kč bez DPH**  
(PJ č. 1 = 1.200 Kč, PJ č. 2 = 600,- Kč)
  - revize – čištění komínu.....60,- Kč bez DPH**  
(PJ č. 1 = 30 Kč, PJ č. 2 = 30 Kč)
- současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV.1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.
8. Jakákoli částka dle této nájemní smlouvy uvedená nebo splatná v českých korunách (dále též „Národní měnová jednotka“) bude automaticky přepočtena příslušným přepočítacím poměrem na částku uvedenou nebo splatnou v jednotné evropské měně (EUR) k okamžiku, kdy Národní měnová jednotka bude jednotnou evropskou měnou (EUR) nahrazena v souladu s právem Evropské unie nebo právním řádem České republiky. Od tohoto data budou veškerá plnění dohodnutá v národní měnové jednotce prováděna v jednotné evropské měně (EUR).

#### VI. Skončení nájmu, smluvní pokuta

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes doručenou písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor nebo trpí-li užívání nebytového prostoru takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

2. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného (vypočteného za pomoci vzorce  $1/90$  čtvrtletního nájemného) za každý den prodlení. Toto ustanovení nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu nájmu nájemcem. Vyklizením předmětu nájmu se rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu nájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce a jeho protokolární předání. Nájemce je při vyklizení předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah též v případě, pokud dojde k rozdělení, převodu či přechodu podílu či podílů nebo jen jejich části na společnost, která představuje nájemce, na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele. Obdobné platí pro případy, kdy společnost, která představuje nájemce, rozhodne o vydání kmenových listů. V takovém případě činí výpovědní doba lhůtu jednoho měsíce a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemce.

#### VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
5. Uzavřením této smlouvy pozbývá platnosti nájemní smlouva ze dne 13.2.2009 vč. dodatků.

Příloha č. 1: specifikace předmětu nájmu

V Českém Krumlově, dne 1.7.2020

Pronajímatel:

Nájemce :

\_\_\_\_\_  
za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.  
Ing. Miroslav Reitingер, jednatel

\_\_\_\_\_  
za NA-VE s.r.o.  
Marie Najbrtová, jednatelka

\_\_\_\_\_  
za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.  
Ing. David Šindelář, jednatel

\_\_\_\_\_  
za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.  
Ing. Josef Hermann, jednatel