

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(uzavřená dle § 720 a násl. zák.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

Město **S O B Ě S L A V**, IČ 002 52 921, DIČ CZ00252921  
se sídlem nám. Republiky 59, 392 01 Soběslav  
zastoupené panem Ing. Jindřichem B l á h o u, starostou města,

dále jen „p r o n a j í m a t e l“

a

paní **Alena Bicerová**, [REDAKCE] fyzická osoba podnikající pod obchodní firmou Alena Bicerová, IČ 88506126,  
místo podnikání Mrázkova 453/17, 392 01 Soběslav III,  
trvale bytem [REDAKCE]  
zapsaná v živnostenském rejstříku obecného živnostenského úřadu Městského úřadu Soběslav, pod č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/VÁ

dále jen „n á j e m c e“

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## I.

### Předmět nájmu a prohlášení vlastníka

Pronajímatel město Soběslav prohlašuje, že je ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy č.p. 102/I, náměstí Republiky, Soběslav (objekt bydlení), která se nachází na pozemku p.č. 89/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, k.ú. Soběslav, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Tábor, na LV č. 10001, pro obec a k. ú. Soběslav.

Pronajímatel přenechává z této budovy nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“), o celkové výměře 323,95 m<sup>2</sup>, a to:

- 1. prodejna o výměře ..... 157,50 m<sup>2</sup>
- 2. skladové prostory o výměře ..... 70,77 m<sup>2</sup>
- 3. výlohy o výměře ..... 14,72 m<sup>2</sup>
- 4. kancelář o výměře ..... 16,61 m<sup>2</sup>
- 5. ostatní prostory o výměře ..... 64,35 m<sup>2</sup>

Nájemce předmět nájmu specifikovaný shora se všemi součástmi a příslušenstvím přejímá do nájmu jako vhodný pro účel popsáný v této smlouvě a prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn a schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 14.02.2012 pod č. 4/039/2012 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

## II.

### Účel nájmu

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory pro výkon jeho podnikání vyplývající z živnostenského oprávnění č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/VÁ, vydaných Městským úřadem Soběslav dne 20.01.2012, s předmětem podnikání „zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků“, „výroba a opravy čalounických výrobků“, „zprostředkování obchodu a služeb“, „velkoobchod a maloobchod“, „poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků“ a „návrhářská, designerská, aranžérská činnost a modeling“. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem provozování obchodní činnosti – prodeje obuvi, nábytku, textilu, bytových doplňků a koberců a dalších souvisejících doplňků.

Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit po předložení písemného požadavku nájemcem.



Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nebytové prostory k účelu výše uvedenému a v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti nepřetržitě po celé smluvní období.

Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu.

### **III. Nájemné**

Nájemné bylo mezi smluvními stranami této smlouvy sjednáno dohodou v celkové částce 231.816,- Kč (slovy dvěstětřicetjedentřicet osm set šestnáct korun českých) ročně.

Nájemce se zavazuje platit dohodnuté nájemné v pravidelných měsíčních částkách 19.318,- Kč (slovy devatenáct tisíc tři sta osm set korun českých) splatných vždy nejpozději do 10. dne běžného kalendářního měsíce, na účet města Soběslav zřízený u České Spořitelny, a.s., pobočky Soběslav, číslo účtu [REDACTED].

Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména zahrnuje náklady za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby spojené s užíváním nebytových prostor hradí nájemce nad rámec nájemného. Nájemce je povinen do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít se Správou města Soběslav, s.r.o., smlouvu o poskytování služeb.

Nájemce provádí běžnou údržbu pronajatých prostor na své vlastní náklady.

Pokud nájemce může užívat nebytové prostory pouze omezeně, neboť pronajímatel neplní své povinnosti, má nárok na slevu z nájemného. Právo na poskytnutí slevy musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím, jinak zaniká.

Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého běžného roku, resp. po vyhlášení statistickým úřadem. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručení oznámení, a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

### **IV. Doba nájmu**

Nájem předmětu nájmu, na základě této smlouvy, se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 01.03.2012 a konče dnem 28.02.2017.

Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.

### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a udržovat je ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.

Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné; předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případně, pro jeho potřeby nezbytně nutné, stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu.

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(uzavřená dle § 720 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

**Město SOBĚSLAV, IČ 002 52 921, DIČ CZ00252921**  
se sídlem nám. Republiky 59, 392 01 Soběslav  
zastoupené panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

dále jen „pronajímatel“

a

**paní Alena Bicerová, [REDAKCE]** fyzická osoba podnikající pod obchodní firmou Alena Bicerová, IČ **88506126**,  
místo podnikání Mrázkova 453/17, 392 01 Soběslav III,  
trvale bytem [REDAKCE]  
zapsaná v živnostenském rejstříku obecného živnostenského úřadu Městského úřadu Soběslav, pod č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/VÁ

dále jen „nájemce“

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## I.

### Předmět nájmu a prohlášení vlastníka

Pronajímatel město Soběslav prohlašuje, že je ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy č.p. 102/1, náměstí Republiky, Soběslav (objekt bydlení), která se nachází na pozemku p.č. 89/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, k.ú. Soběslav, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Tábor, na LV č. 10001, pro obec a k. ú. Soběslav.

Pronajímatel přenechává z této budovy nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“), o celkové výměře 323,95 m<sup>2</sup>, a to:

- 1. prodejna o výměře .....	157,50 m <sup>2</sup>
- 2. skladové prostory o výměře .....	70,77 m <sup>2</sup>
- 3. výlohy o výměře .....	14,72 m <sup>2</sup>
- 4. kancelář o výměře .....	16,61 m <sup>2</sup>
- 5. ostatní prostory o výměře .....	64,35 m <sup>2</sup>

Nájemce předmět nájmu specifikovaný shora se všemi součástmi a příslušenstvím přejímá do nájmu jako vhodný pro účel popsany v této smlouvě a prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn a schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 14.02.2012 pod č. 4/039/2012 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

## II.

### Účel nájmu

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory pro výkon jeho podnikání vyplývající z živnostenského oprávnění č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/VÁ, vydaných Městským úřadem Soběslav dne 20.01.2012, s předmětem podnikání „zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků“, „výroba a opravy čalounických výrobků“, „zprostředkování obchodu a služeb“, „velkoobchod a maloobchod“, „poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků“ a „návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling“. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem provozování obchodní činnosti – prodeje obuvi, nábytku, textilu, bytových doplňků a koberců a dalších souvisejících doplňků.

Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit po předložení písemného požadavku nájemcem.

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(uzavřená dle § 720 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

**Město SOBĚSLAV, IČ 002 52 921, DIČ CZ00252921**  
se sídlem nám. Republiky 59, 392 01 Soběslav  
zastoupené panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

dále jen „pronajímatel“

a

**paní Alena Bicerová, [REDAKCE]** fyzická osoba podnikající pod obchodní firmou Alena Bicerová, IČ 88506126,  
místo podnikání Mrázkova 453/17, 392 01 Soběslav III,  
trvale bytem [REDAKCE]  
zapsaná v živnostenském rejstříku obecného živnostenského úřadu Městského úřadu Soběslav, pod č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/Vá

dále jen „nájemce“

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## I.

### Předmět nájmu a prohlášení vlastníka

Pronajímatel město Soběslav prohlašuje, že je ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy č.p. 102/I, náměstí Republiky, Soběslav (objekt bydlení), která se nachází na pozemku p.č. 89/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, k.ú. Soběslav, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Tábor, na LV č. 10001, pro obec a k. ú. Soběslav.

Pronajímatel přenechá z této budovy nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“), o celkové výměře 323,95 m<sup>2</sup>, a to:

- 1. prodejna o výměře ..... 157,50 m<sup>2</sup>
- 2. skladové prostory o výměře ..... 70,77 m<sup>2</sup>
- 3. výlohy o výměře ..... 14,72 m<sup>2</sup>
- 4. kancelář o výměře ..... 16,61 m<sup>2</sup>
- 5. ostatní prostory o výměře ..... 64,35 m<sup>2</sup>

Nájemce předmět nájmu specifikovaný shora se všemi součástmi a příslušenstvím přejímá do nájmu jako vhodný pro účel popsáný v této smlouvě a prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn a schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 14.02.2012 pod č. 4/039/2012 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

## II.

### Účel nájmu

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory pro výkon jeho podnikání vyplývající z živnostenského oprávnění č.j. MS/01429/2012/ŽÚ/Vá, vydaných Městským úřadem Soběslav dne 20.01.2012, s předmětem podnikání „zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků“, „výroba a opravy čalounických výrobků“, „zprostředkování obchodu a služeb“, „velkoobchod a maloobchod“, „poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků“ a „návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling“. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem provozování obchodní činnosti – prodeje obuvi, nábytku, textilu, bytových doplňků a koberců a dalších souvisejících doplňků.

Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit po předložení písemného požadavku nájemcem.

Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nebytové prostory k účelu výše uvedenému a v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti nepřetržitě po celé smluvní období.

Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu.

### **III. Nájemné**

Nájemné bylo mezi smluvními stranami této smlouvy sjednáno dohodou v celkové částce 231.816,- Kč (slovy dvěsettřicetjedentiscosmsetšestnáct korun českých) ročně.

Nájemce se zavazuje platit dohodnuté nájemné v pravidelných měsíčních částkách 19.318,- Kč (slovy devatenácttisícitřistaosmnáct korun českých) splatných vždy nejpozději do 10. dne běžného kalendářního měsíce, na účet města Soběslav zřízený u České spořitelny, a.s., pobočky Soběslav, číslo účtu [REDACTED].

Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména zahrnuje náklady za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby spojené s užíváním nebytových prostor hradí nájemce nad rámec nájemného. Nájemce je povinen do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít se Správou města Soběslav, s.r.o., smlouvu o poskytování služeb.

Nájemce provádí běžnou údržbu pronajatých prostor na své vlastní náklady.

Pokud nájemce může užívat nebytové prostory pouze omezeně, neboť pronajímatel neplní své povinnosti, má nárok na slevu z nájemného. Právo na poskytnutí slevy musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím, jinak zaniká.

Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého běžného roku, resp. po vyhlášení statistickým úřadem. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručení oznámení, a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

### **IV. Doba nájmu**

Nájem předmětu nájmu, na základě této smlouvy, se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 01.03.2012 a konče dnem 28.02.2017.

Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.

### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a udržovat je ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.

Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné; předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případně, pro jeho potřeby nezbytně nutné, stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu na dobu určitou do podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen strpět, aby pronajímatele za jeho účasti po předchozí dohodě vstupoval do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování požární bezpečnosti a údržby objektu.

## VI. Skončení smluvního vztahu

Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Obě strany souhlasí s tím, že tato smlouva zanikne vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

Pronajímatele je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy nájemcem. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:

- prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou nákladů za služby po dobu delší než 1 měsíc,
- chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na nebytových prostorech škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
- nedodržení podmínek pro přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě,
- užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než je touto smlouvou ujednáno,
- neuzavření smlouvy o poskytování služeb.

Nájemce je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi:

- ztráta způsobilosti nájemce k výkonu předmětu jeho podnikání,
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

## VII. Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze po dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami.

Pronajímatele a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.03.2012.

Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se vyhotovuje v počtu 2 stejnopisů, přičemž pronajímatele a nájemce obdrží každý po 1 vyhotovení smlouvy.

V Soběslavi dne 28.2.2012

Pronajímatele:



Ing. Jindřich Bláha  
starosta města

Nájemce:



Alena Bicerová