



# SMLOUVA

## o nájmu nebytových prostor

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

**Město Tišnov,**  
se sídlem nám. Míru 111, 666 19 Tišnov,  
IČ: 00282707,  
DIČ: CZ00282707,  
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

**M-obchod s.r.o.,**  
se sídlem Štěpánovská 1176, 666 02 Předklášteří,  
IČ: 26244268,  
DIČ: CZ26244268,  
zastoupená jednatelem společnosti Oldřichem Mertou,

jako „nájemce“

I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc.č.st. 85/1**, jehož součástí je budova **č.p. 116 v Tišnově**. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

### Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy nebytový prostor o celkové výměře 342,22 m<sup>2</sup>:

- I. PP (suterén) 24,38 m<sup>2</sup>
- I. NP (přízemí) 131,16 m<sup>2</sup>
- II. NP (patro) 153,68 m<sup>2</sup>
- Zahrádka 33,00 m<sup>2</sup>

(dále jen "nemovitost"), za účelem provozování předmětu svého podnikání, zejména kavárny a vinárny.

### III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** od 1. 4. 2021. Nemovitost předá pronajímatel nájemci na základě písemného předávacího protokolu nejpozději v den, kdy nájem začíná. Nedohodnou-li se strany jinak, proběhne předání nemovitosti dne 1. 4. 2021 v 10:00 hod. v nemovitosti na adrese nám. Míru 116, Tišnov. Součástí předávacího protokolu bude uvedení stavů měřidel energií, fotodokumentace nemovitosti a fotodokumentace případných vad.
2. Nájem lze ukončit:
  - a) **v jednoměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud dojde k závažnému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:
    - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy,
    - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem,
    - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře, tak v takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci.
3. Nájem lze jinak ukončit:
  - a) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
  - b) **písemnou dohodou smluvních stran**
4. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli na základě předávacího protokolu s uvedením stavu měřidel energií nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Účastníci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením pronajaté prostory vyklidit sám bez dalšího s tím, že veškeré movité věci, které se zde budou nacházet a nejsou ve vlastnictví

pronajímatele, budou považovány za bezcenné a pronajímatel je oprávněn provést jejich likvidaci na účet nájemce.

5. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

#### IV.

##### Cena nájmu

1. **Nájemné** za nebytové prostory uvedené v čl. II této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **240.000 Kč** bez DPH ročně.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách po 20.000 Kč** bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.
3. Ke sjednanému nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle platných právních předpisů.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2022. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

#### V.

##### Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájemného hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce má povinnost uzavřít smlouvy o dodávkách energií a služeb související s užíváním předmětu smlouvy s jejich dodavateli.
2. Pronajímatel poskytne nájemci bezodkladně veškerou potřebnou součinnost k sjednání dodávek energií do nemovitosti.

#### VI.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 3 a násl. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevyší částku 10.000 Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené inflaci měny vždy k 1. 7. příslušného roku, nejdříve však od 1. 7. 2022. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převyší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

4. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímátele do pronajatých prostor.
5. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímátele všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
6. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Prostor sloužící k podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními určenými k informování, propagaci a reklamě (dále jen „reklamní poutač“) pouze po předchozí dohodě s Pronajímátele a na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Za tímto účelem předloží Nájemce Pronajímátele (Odboru správy majetku a komunálních služeb) k odsouhlasení vizuální (grafickou) podobu reklamního poutače a jeho rozměry, a to například ve formě nákresu, fotografie apod. U všech reklamních poutačů o velikosti nad 0,6 m<sup>2</sup> musí Nájemce dále požádat o vydání rozhodnutí nebo jiného opatření Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Tišnov.
7. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
8. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
9. Zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN; vstupní revize se zavazuje provést pronajímátele;
10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímátele kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímátele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Nájemce zodpovídá pronajímátele za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímátele může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

12. Pronajímatel má povinnost mít po celou dobu trvání nájmu sjednané pojištění nemovitosti s výší pojistného plnění alespoň 8.334.000 Kč.

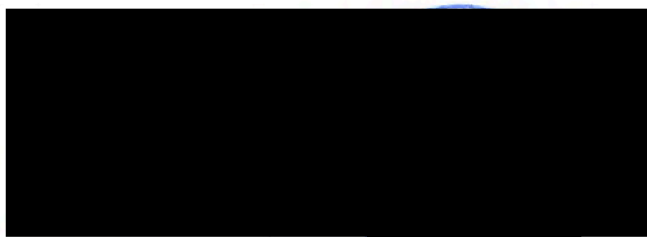
## VII.

### Závěrečná ustanovení

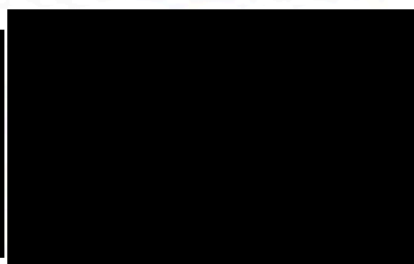
1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 5 konané dne 24. 3. 2021, usnesením č. RM/29/5/2021.
7. Příloha č. 1 – Situační plán

V Tišnově dne .....29...03...2021.....

V Tišnově dne .....21.3.2021.....



za pronajímatele  
Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města Tišnova

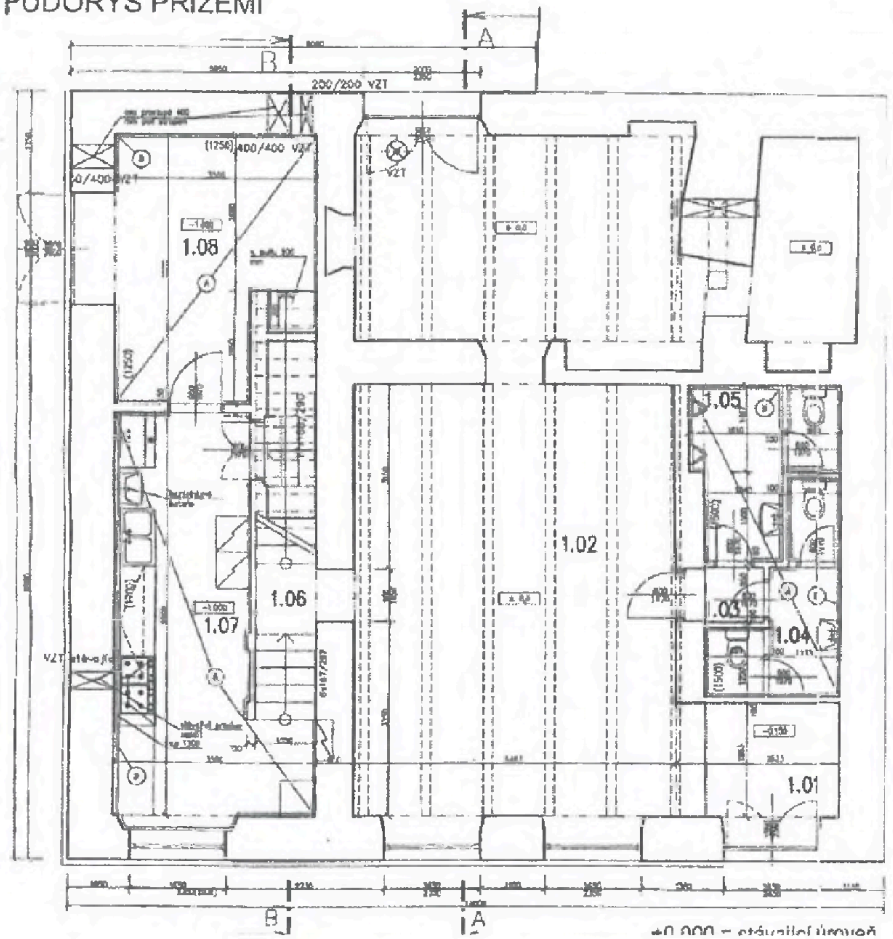


za nájemce  
Oldřich Merta  
jednatel společnosti

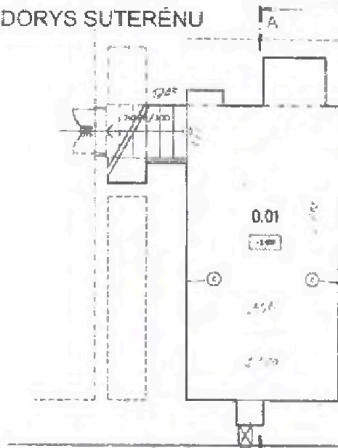
# Příloha č. 1 - Situační plán

- I. PP – suterén – 24,38 m<sup>2</sup>
- I.NP – přízemí – 131,16 m<sup>2</sup>
- II. NP – patro – 153,68 m<sup>2</sup>
- ZAHRÁDKA – 33 m<sup>2</sup>

PŮDORYS PŘÍZEMÍ



PŮDORYS SUTERÉNU



ZAHRÁDKA

