

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
mezi smluvními stranami:

## Město SOBĚSLAV

IČ 00252921, DIČ CZ00252921

se sídlem nám. Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav  
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zdeněk MAXERA, r.č. 60 [REDACTED]

IČ 42365015, DIČ [REDACTED]

se sídlem Lužnická 96/2, Soběslav III, 392 01 Soběslav

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona zapsaná v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem Soběslav

(dále jen „nájemce“)

(dále jen společně „smluvní strany“)

Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela způsobilé právně jednat a uzavírají po vzájemné dohodě, níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

## Článek I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 89/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba budovy č.p. 102 (objekt k bydlení) na adrese náměstí Republiky 102, Soběslav I, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Tábor, na LV č. 10001, pro obec a k.ú. Soběslav, (dále jen „budova“).
- 1.2. V budově se nachází prostor sloužící podnikání, umístěný v přízemí budovy o celkové výměře 470 m<sup>2</sup>, sestávající z prodejních a ostatních prostor, tak jak je uvedeno v nedílné příloze této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do nájmu nájemci k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání dle čl. I.1.2. smlouvy, o celkové výměře 470 m<sup>2</sup>, v budově č.p. 102, která je součástí pozemku p.č. 89/2, obec a k.ú. Soběslav, na adrese náměstí Republiky 102, Soběslav I, tak jak je uvedeno v nedílné příloze této smlouvy, (dále jen „prostor“).
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že prostor od pronajímatele do nájmu přejímá, jako vhodný pro účel popsany v čl. II. smlouvy a prohlašuje, že je mu právní i technický stav prostoru, tak jak stojí a leží ke dni uzavření smlouvy znám a zavazuje se za nájem prostoru hradit pronajímateli nájemné.
- 1.5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu prostoru byl řádně zveřejněn na úřední desce města Soběslav dne 15.03.2021 a z úřední desky sejmut dne 30.03.2021; v téže době byl záměr rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města Soběslav.

Pronajímatel prohlašuje, že nájem prostoru byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 13.04.2021 pod č. RM 8/081/2021.

Tato prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a považují se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

## **Článek II. Účel nájmu**

- 2.1. Účelem nájmu je užívání prostoru nájemcem pro výkon jeho podnikatelské činnosti zapsané v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem Soběslav, s předmětem podnikání mj. „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.“ Pronajímatel prostor pronajímá nájemci za účelem provozování obchodu elektro „Maxera.“ Nájemce se zavazuje užívat prostor pouze ke sjednanému účelu.
- 2.2. Nájemce tímto bere na vědomí, že porušení sjednaného účelu nájmu je důvodem k výpovědi nájmu uzavřeného touto smlouvou.
- 2.3. Případná změna využití prostoru nájemcem musí být schválena pronajímatelem na základě písemného požadavku nájemce.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem objektu a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

## **Článek III. Nájemné**

- 3.1. Nájemné bylo mezi smluvními stranami sjednáno dohodou v částce 239.935 (dvěstětřicetdevět tisíc devět set třicet pět) Kč + DPH v zákonem stanovené výši ročně.
- 3.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **19.995 (devatenáct tisíc devět set devadesát pět) Kč + DPH** v zákonem stanovené výši, splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele zřízený u České spořitelny, a.s., pobočky Soběslav, číslo účtu 19-0701490399/0800, VS 7071000023.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2021 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje zvyšované nájemné o inflaci pronajímateli platit.

Smluvní strany se dohodly, že navyšování nájemného o inflaci nebude řešeno dodatky smlouvy. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého kalendářního roku, resp. po vyhlášení uvedeným statistickým úřadem.

- 3.4. Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním prostor, zejména zahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby spojené s užíváním prostor, nejsou zahrnuty do částky nájemného a nájemce je hradí nad rámec nájemného.

Nájemce se tímto zavazuje a je povinen do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít s příslušnými dodavateli služeb a se Správou města Soběslav, s.r.o., IČ 26029987, se sídlem Tyršova 482/13, Soběslav III, 392 01 Soběslav, smlouvy o poskytování služeb.

- 3.5. Nájemce provádí drobnou údržbu pronajatých prostor na své vlastní náklady.
- 3.6. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu ust. § 513 občanského zákoníku ve výši dle platných právních předpisů.

#### Článek IV. Doba nájmu a jeho skončení

4.1. Nájem prostor na základě této smlouvy se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 01.05.2021 a konče dnem 30.04.2026.

4.2. Smluvní strany se dohodly a tímto vylučují prolongaci (opakování – pokračování) nájmu obdobně dle ust. § 2285 občanského zákoníku.

Pronajímatel může na základě písemné žádosti nájemce dobu nájmu prostor prodloužit, a to po vzájemné písemné dohodě smluvních stran.

4.3. Smluvní strany sjednávají, že nájem prostor skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
- d) zánikem nájemce bez právních nástupců,
- e) zánikem předmětu nájmu.

4.4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:

- a) je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor po dobu delší než jeden měsíc,
- b) se chová tak, že v důsledku toho vzniká v prostoru škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo je jeho chování v rozporu s dobrými mravy,
- c) přenechá prostor nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) provede stavební úpravy prostor nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy prostor stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

4.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou v případě, že má být budova, v níž se prostor nachází, odstraněna, anebo stavebně upravována či přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

4.6. Nájemce má právo nájem prostor vypovědět před uplynutím sjednané doby s jednoměsíční výpovědní dobou, pokud:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem prostor určen,
- b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

4.7. Výpověď nájmu prostor vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvedou důvod výpovědi a délku výpovědní doby.

Pro případ zaslání výpovědi druhé smluvní straně prostřednictvím datové schránky platí právní fikce doručení ve smyslu ust. § 17 odst. 4 zák.č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

Pro případ zaslání výpovědi druhé smluvní straně doporučeným dopisem prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí domněnka doby dojití ve smyslu ust. § 573 občanského zákoníku.

## **Článek V. Další práva a povinnosti smluvních stran**

- 5.1. Nájemce je povinen užívat prostor řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v prostoru pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
- 5.2. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce, např. ve věci likvidace odpadů, udržování pronajatého prostoru ad.
- 5.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku prostor a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany prostoru. Nájemce, popř. jím určená osoba, je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
- 5.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
- 5.5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat prostor v řádném stavu.

Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu prostor a drobné opravy související s užíváním prostor (př. malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení ad.). Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., dochází k vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se po dohodě smluvních stran vztahuje i k užívání prostoru sloužícího podnikání.

- 5.6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav prostoru, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.7. Stavební úpravy prostoru a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí prostoru, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí prostoru, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
- 5.8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání prostor a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v prostoru zdržovala.
- 5.9. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v prostoru své označení (reklamní štít) s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo označení (reklamní štít) odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů nájemcem, bude postupováno dle platných právních předpisů.
- 5.10. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli prostor i s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíše účastníci samostatný protokol.

## **Článek VI. Závěrečná ustanovení**

- 6.1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zák.č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 6.3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze po dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami.
- 6.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona.
- 6.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany tímto prohlašují, že podle práv a povinností sjednaných touto smlouvou postupují již od 01.05.2021 a současně tímto sjednávají, že plnění dle této smlouvy smluvní stranou přijaté před nabytím účinnosti této smlouvy se považuje za plnění dle této smlouvy a práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí touto smlouvou.
- 6.6. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu dvou stejnopisů, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- 6.7. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše tvrzeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha

V Soběslavi dne 23.4.2021

V Soběslavi dne 21.4.2021

Za stranu pronajímatele:

Město Soběslav  
Ing. Jindřich Bláha  
starosta města

Za stranu nájemce:

Zdeněk Maxera