

## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Pronajímatel:** Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice  
zastoupen starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,  
dále jen pronajímatel

a

**Nájemce** František Pernica, IČ 45616248  
adresa sídla Marefy 161, 685 01, Bučovice  
dále jen nájemce

### Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 568, jehož součástí je budova číslo popisné 211. Adresa: Komenského 211, Bučovice. V části budovy – dle schématu se nacházejí prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
2. Předmětem nájmu jsou prostory, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží, části budovy definované v čl. I. odst. 1 o celkové ploše **106 m<sup>2</sup>** se vstupem z ul. Jiráskova s právem užívat sociální zařízení, které má vchod z přístupové chodby.
3. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání dle této smlouvy, jak jsou tyto společně vymezeny v odst. 2. tohoto ustanovení (dále jen **předmět nájmu**) za účelem sjednaným v čl. II. této smlouvy a za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu. Bude-li možno užívat předmět nájmu pouze po provedení stavebních nebo dispozičních úprav, musí nájemce postupovat dle čl. V odst. 1 písm. g) a).

### Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn prostory vymezené v čl. I. užívat za účelem provozování výroby, obchodu a služeb – příprava cateringu a činností s tím spojených. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor jako provozovnu bez přístupu veřejnosti v souladu s předpisy o živnostenském podnikání.
2. Nájemce prohlašuje, že uvedené služby je oprávněn poskytovat. Nájemce se zavazuje výše uvedenou činnost poskytovat osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců nebo smluvních partnerů.
3. Nájemce je oprávněn užívat a uvádět adresu Bučovice, Komenského 211, jako provozovnu, a to ke všem předmětům podnikání.
4. Nájem je sjednán k výkonu podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je srozuměn se stavebně technickým stavem předmětu nájmu ze zběžné prohlídky a v tomto stavu předmět nájmu přebírá. Fotodokumentace stavu ke dni předání je přílohou této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě budovy po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný předchozí souhlas správních

orgánů, je povinen si jej vyžádat. Při skončení nájmu musí být zařízení odstraněno a místo jeho původního upevnění musí být uvedeno do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Úplata za umístění zařízení je již zohledněna v ceně a výši nájmu dle čl. IV. této smlouvy.

### **Článek III. Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá od **01.10.2021 na dobu neurčitou**.
2. Výpovědní lhůta je pro obě smluvní strany stejná a činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
3. Ve výpovědi nemusí být uveden důvod.
4. Je-li důvodem výpovědi ze strany pronajímatele skutečnost, že nájemce neuhradil řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem za 1 měsíc nebo vážné porušení nájemní smlouvy, může pronajímatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy
5. Vážným porušením smlouvy se rozumí zejména sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele, poškození předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází..., provedení stavebních nebo jiných úprav na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
6. Je-li důvodem výpovědi ze strany nájemce skutečnost, že předmět nájmu se stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, může pronajímatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy. Uplatněním výpovědi dle tohoto ustanovení vzniká nájemci právo na vypořádání investic na zhodnocení dle čl. IX.

### **Článek IV. Nájemné a úhrady na služby poskytované s nájmem**

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou ve výši 1000 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 106.000 Kč ročně (dále též jen jako **nájemné**). Ke sjednanému nájemnému bude nájemci účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemce se zavazuje hradit zálohy nebo paušální platby na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, které poskytuje pronajímatel nebo zajišťuje prostřednictvím dodavatelů na základě samostatných smluv mezi pronajímatelem a dodavatelem (dále též jen jako **služby**).
3. Elektrická energie bude fakturována dle skutečné spotřeby na základě údajů podružného elektroměru.
4. Výše vodného a stočného bude stanovena dle poměrového měřidla, které měří spotřebu v pronajatých prostorách a sociálním zařízení.
5. Výčet a výše záloh a paušálních částek služeb:
  - a) vodné a stočné – záloha 6.000 Kč ročně
  - b) elektrická energie – záloha 12.000 Kč ročně
  - c) srážkové vody – záloha – 2.400 Kč ročně
  - d) topení – paušální platba – 21.900 Kč ročně

V případě, že součet skutečně účtované ceny té které služby za uplynulý kalendářní rok, placené zálohovými platbami, bude vyšší o více jak 30% součtu zálohových plateb na služby za uplynulý kalendářní rok, je pronajímatel oprávněn výši zálohových plateb u té které služby jednou ročně jednostranně změnit, a to tak, že stávající výše záloh bude vynásobena koeficientem stanoveným jako zlomek, kde ve jmenovateli bude uveden součet celkové

- úctované ceny té které služby za uplynulý kalendářní rok a v čitateli součet jednotlivých záloh té které služby za uplynulý kalendářní rok. Změnu záloh dle tohoto odstavce je pronajímatel povinen provést a oznámit nájemci vždy nejpozději do konce měsíce května aktuálního kalendářního roku. Tímto ustanovením nejsou dotčeny služby placené paušální částkou.
6. Ke sjednaným zálohám za služby a paušálním částkám za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy. Paušální částky za služby se nevyúčtovávají.
  7. Úklid pronajatých prostor a sociálního zařízení včetně úklidových prostředků si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
  8. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však v roce 2023, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
  9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné, zálohy na služby a paušální částka za služby (dále též jen jako **úhrady**) budou hrazeny měsíčně ve výši 1/12 ročního předpisu, na základě vystavené faktury, kterou se pronajímatel zavazuje každý měsíc vystavit a doručit nájemci do 5 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední den kalendářního měsíce, za který se úhrady platí a splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je pronajímatel v prodlení s doručení té které faktury.
  10. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky.
  11. Pronajímatel je povinen bezodkladně písemně oznámit nájemci změnu výše záloh a nájemného dle čl. IV. odst. 3. a 6. této smlouvy a zohlednit tuto změnu ve faktuře za to které období, jehož se změna týká. Nová výše záloh či nájemného je pro smluvní strany závazná od 1. dne kalendářního měsíce následujícího bezprostředně po měsíci, ve kterém bylo doručeno nájemci oznámení o změně výše zálohy či nájemného dle tohoto odstavce.

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

### **1. Nájemce je povinen:**

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) zajistit uzamknutí vchodu mimo svou provozní dobu;
- c) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy
- d) na vlastní náklady zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a sociálního zařízení v rozsahu stanoveném v nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, ve znění platném a účinném ke dni zjištění nutnosti provedení opravy či údržby, přičemž limit dle § 5 se sjednává na částku 5.000 Kč;
- e) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- f) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou, a to po předchozím oznámení učiněném alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní stav;
- g) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě samostatně uzavřené dohody. Veškeré opravy, stavební

- úpravy a změny na předmětu nájmu, které by byly vyvolány potřebou související s výkonem předmětu podnikatelské činnosti nájemce a provozními potřebami nájemce a z hlediska potřeb pronajímatele se nejedná o zhodnocení majetku pronajímatele;
- h) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu a pojistné události;
  - i) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl či provedl pronajímatel v době trvání nájmu na základě dohody s nájemcem.

**2. Pronajímatel je povinen:**

- a) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které brání v řádném užívání předmětu nájmu;
- b) zajišťovat opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby specifikovaných v předchozím ustanovení (písmeno d) shora);
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
- d) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

## **Článek VI. Zvláštní ujednání**

**1. BOZ a PO**

- a) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se PO a BOZ a ostatní předpisy vztahující se k užívaným prostorům a způsobu jejich užívání,
- b) Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné a jiné předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti BOZ a PO, s nimiž byl řádně a prokazatelně seznámen.
- c) Nájemce umožní kontrolním orgánům pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účasti nájemce k provedení kontrol a revizí, a to na základě předchozího oznámení. Oznámení je třeba doručit nájemci alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijný zásah. Závady a požadavky související s požární ochranou a bezpečností práce jsou ihned hlášeny vlastníkovvi objektu k provedení opatření.

**2. Bezpečnost technických zařízení:**

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou v prostorách užívaných výhradně nájemcem s tím, že tuto povinnost má nájemce.

**3. Ochrana životního prostředí:**

Nájemce je povinen s odpady, vzniklým při užívání předmětu nájmu, nakládat v souladu se zákonem o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

**4. Odpovědnost za škody:**

Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou odpovědnost zakládá právní předpis.

Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.

Nájemce bere na vědomí, že budova, ve které se předmět nachází bude předmětem celkové rekonstrukce. Vlastník se zavazuje plánovat stavební práce tak, aby co nejméně zasahoval do sjednaného způsobu užívání a dále se zavazuje případná omezení provozu oznámit uživateli nejméně 7 dní předem. Po dobu rekonstrukce nelze vyloučit zvýšenou prašnost a hlučnost. Tyto skutečnosti nezakládají nájemci právo uplatňovat slevu na nájemném nebo jinou náhradu újmy.

5. **Užívání budovy:**

Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu.

Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.

## **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
2. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhé smluvní straně předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně s dodejkou nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenu rovněž při marném pokusu o doručení poštou či datovou schránkou, a to v případě pošty třetím dnem, kdy byla uložena na poště, i když se smluvní strana o jejím uložení nedozvěděla, a v případě datové schránky, třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zasílání písemností rozumí adresy uvedené u smluvních stran v záhlaví smlouvy nebo datové schránky má-li je smluvní strana zřízeny.
3. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.
4. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po 1 stejnopisu
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
8. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady Města Bučovice ze dne 21.06.2021, číslo usnesení 1359/70/RM/2021 OM 07.

V Bučovicích, 06.09.2021

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce