

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, (dále též jen „smlouva“)

kteřá byla uzavřena podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále jen „občanský zákoník“),  
mezi níže uvedenými smluvními stranami:

## Město Dačice

se sídlem: Krajčířova 27, 380 13 Dačice I,

IČO: 00246476, DIČ: CZ 00246476

ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat, Ing. Karel Macků, starosta města  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## TAX Fine s. r. o.

se sídlem: Palackého náměstí 3, 380 01 Dačice I,

IČO: 05754160, DIČ: CZ05754160,

zápis do OR vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 25750

ve věci uzavření smlouvy je za společnost oprávněn jednat Ing. Josef Havlíček - jednatel  
(dále jen „nájemce“)

## I. Předmět a účel nájmu

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednatí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci níže uvedený předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.

**Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, pronajaté za účelem podnikání výhradně nájemci, tj. místnost č. 114 - kancelář o výměře 45,44 m<sup>2</sup>, místnost č. 115 - sklad o výměře 11,37 m<sup>2</sup> a prostory užívané nájemcem spolu s jinými nájemci formou společného pronájmu:**

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha	
103	Hala – 1/2	24,50	m <sup>2</sup>
102	Chodba – 1/3	30,41	m <sup>2</sup>
110	Sociální zařízení – 1/3	4,80	m <sup>2</sup>
111	Sociální zařízení – 1/3	1,89	m <sup>2</sup>
112	Sociální zařízení – 1/3	3,68	m <sup>2</sup>
113	Sociální zařízení – 1/3	6,35	m <sup>2</sup>
	Společně užívané prostory celkem:	71,63	m <sup>2</sup>

včetně nezbytně nutných přístupových prostor – vstupní chodby a schodiště situované v prvním a druhém nadzemním podlaží nemovité věci s adresou Palackého náměstí čp. 3/I, Dačice, (dále ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“).

Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelního čísla 16, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

**Účelem nájmu je podnikání nájemce – činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,** přičemž zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.

Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

## II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné je považováno za nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.

**Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí 9.272 Kč za každé kalendářní čtvrtletí.** Tato částka bude navýšena o daň z přidané hodnoty v platné sazbě.

Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je spolu s cenou za dodávku služeb (tj. vodné a stočné, zajištění úklidu vstupní chodby a schodiště) splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele **na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.** Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícím nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1. 1. 2018 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce ledna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

## III. Služby dodávané do pronajatých prostor a jejich úhrada

Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu správy pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu dle článku I. této smlouvy, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do pronajatých prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy.

Za služby dodávané do pronajatých prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považováno: zajištění úklidu společně užívaných prostor vstupní chodby v přízemí a schodiště, dodávky vody včetně stočného. Tyto služby, jsou ze strany pronajímatele opakovaným průběžným plněním uskutečňovaným ve čtvrtletních lhůtách, přičemž v rámci smlouvy se jedná o plnění službou stejné povahy. Úplata za tuto službu je mezi smluvními stranami sjednána na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí **460 Kč bez daně z přidané hodnoty za každé kalendářní čtvrtletí.** Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platných sazeb.

Na úhradu ceny zajištění dodávky vody a úklidu nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, ceny jsou pro dané období sjednány jako pevné, a proto již nepodléhají jakémukoliv vyúčtování. Cena za zajištění dodávky vody a úklidu za dané kalendářní čtvrtletí je spolu s nájemným splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k zajištění úklidu a zajištění likvidace odpadu za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.

Výše cen sjednaných v tomto odstavci smlouvy je s účinností od 1. 1. 2018 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce ledna daného kalendářního roku valorizovat o poslední známou míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován Českým statistickým úřadem.

Přeúčtování elektřiny jsou ze strany pronajímatele plněními, na úhradu jejichž cen je nájemce zavázán poskytovat pronajímateli zálohy. Pronajímatel deklaruje a nájemce bere na vědomí skutečnost, že dané dodávky jsou přeúčtováním elektřiny, které pronajímatel jako plátce daně z přidané hodnoty pořizuje od jiné osoby, při jejich pořízení uplatňuje nárok na odpočet daně, a dále že se jedná o dodávky související s nájmem pronajatých prostor, tudíž u těchto plnění vzniká pronajímateli povinnost přiznat daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, nikoli ke dni přijetí platby.

**Cena elektřiny** spotřebované ve spol. prostorech je pro nájemce dohodou stran sjednána ve výši poměru pronajaté části plochy nájemci, která je stanovena na 84,77 m<sup>2</sup>, k celkové pronajaté ploše všemi nájemci (bez KB) skutečné ceny elektřiny spotřebované za daný kalendářní rok v celé nemovité věci. Na úhradu výše uvedené ceny elektřiny je nájemce povinen poskytovat pronajímateli čtvrtletní zálohy ve výši 8260,- Kč.

**Zálohová platba na cenu elektřiny ve výši 8260 Kč je splatná bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo 29022-0603143369/0800 pod variabilním symbolem 97080000.....** vždy k patnáctému dni prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.

Ceny elektřiny spotřebované nájemcem za daný kalendářní rok budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány dnem zjištění skutečné spotřeby, za který se dohodou smluvních stran sjednává nejpozději poslední kalendářní den měsíce března roku následujícího po daném kalendářním roce. Vyúčtování bude provedeno formou daňového dokladu, který je pronajímatel zavázán vystavit pro nájemce nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeúčtované částky. Při vystavení vyúčtování je pronajímatel zavázán provést zúčtování všech záloh přijatých na dané plnění v průběhu kalendářního roku, jehož se vyúčtování týká. Případný nedoplatek vyplývající z vyúčtování uhradí nájemce pronajímateli v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele dle dispozic uvedených ve vyúčtování. Případný přeplatek vyplývající z vyúčtování bude pronajímatelem nájemci vrácen v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce číslo ..... pod variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování.

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

Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.

Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor. Provede-li nájemce změnu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatých prostor nájemce. Za běžnou údržbu jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě nebo převést

nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou část nemovité věci ve vlastnictví pronajímatele před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy nájemci, v záhlaví této smlouvy uvedená adresa nájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

## V. Ostatní a závěrečná ustanovení

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.

Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo objednatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

**Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a za účinnou dnem 1. 4. 2017. Smlouva je uzavřena na dobu určitou v trvání tří let, tj. do 31. 3. 2020.**

Dále bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že kterákoli ze stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s placením nájemného nebo jinými úhradami vyplývajícími z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebudou pronajaté prostory schopny sloužit účelu nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran. Výše uvedené smluvní strany, prohlašují, že jsou způsobilé k uzavření této smlouvy a činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto smlouvu s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena dle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů.

Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města a na webových stránkách města od 20. 2. 2017 do 7. 3. 2017.

Nájem pronajatých prostor výše uvedenému nájemci byl projednán a schválen na 71. schůzi rady města dne 22. 3. 2017 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města pod usnesením č. 1723/71/RM/2017.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřičí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

Dačice dne .....

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

za město Dačice  
Ing. Karel Macků, starosta

za TAX Fine s. r. o.  
Ing. Josef Havlíček, jednatel