

# S M L O U V A č. 433/2016/NP1

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

**Pronajimatel:** **MĚSTO KRNOV**  
se sídlem Hlavní náměstí  
zastoupený starostou  
IČ: 00296139  
DIČ: CZ 00296139  
Bankovní spojení: 19-0000728771/0100

**a**  
**Nájemce:** **JANA PECHOVÁ**  
Bydliště: Hlavní náměstí 90/22, 794 01 Krnov  
IČ: 03870791  
Výpis z živnostenského rejstříku č.j. 380102/592/2015/PO/9 vydal Městský Úřad Krnov, obecní živnostenský úřad, Hlavní náměstí 1, 794 01 Krnov

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se Občanským zákoníkem v platném znění tuto smlouvu:

## I. Předmět nájmu

1. Pronajimatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby Pod Bezručovým vrchem, č.p. 36 na pozemku parc. č. 77, č.p. 38 na pozemku parc. č. 80/1, zapsaném na listu vlastnictví č. 2088, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro katastrální území Krnov – Horní Předměstí, obec Krnov, okres Bruntál. Uvedené stavby mají vedle č.p. přiřazeno také č. o. 1B, 3A a nachází se na ulici Hlavní náměstí v Krnově.-----

2. Pronajimatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání soubor místností, které se nachází v přízemí uvedených domů a které jsou pro potřeby vymezení předmětu nájmu graficky znázorněny v půdorysu nultého podlaží uvedené budovy, který nájemce převzal samostatně, nikoliv jako pevnou a nedílnou přílohu této smlouvy.-----

3. Podlahová plocha prostor, které jsou předmětem nájmu je následující:

Kancelář, prodejna .....	o podlahové ploše .....	180,20 m <sup>2</sup>
Příslušenství .....	o podlahové ploše .....	29,49 m <sup>2</sup>
<u>Skladová plocha.....</u>	<u>o podlahové ploše.....</u>	<u>64,71 m<sup>2</sup></u>
	<b>Celková plocha .....</b>	<b>274,40 m<sup>2</sup></b>

4. Nájemce touto smlouvou nebytové prostory popsané v bodě 2 a 3 článku I. této části smlouvy do nájmu přijímá a zavazuje se užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou.---

5. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory svým stavebně technickým určením neodpovídají dohodnutému účelu nájmu podle části II. podle této smlouvy a že nájemce je povinen vyřídit s příslušnými dotčenými orgány „Změnu způsobu užívání“-----
6. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu). Pronajímatel plní zároveň funkci obstaravatele a zajistí pro nájemce dodávku tepla, vody, osvětlení společných prostor, a to dle samostatné smlouvy o zajištění nezbytných služeb spojených s užíváním prostoru určeného k podnikání, kterou nájemci přeloží nejpozději v den, který smluvní strany dohodnou.-----
7. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.-----
8. Nájemce prostor sloužících k podnikání se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné způsobem sjednaným v této smlouvě-----

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce je podle této smlouvy oprávněn užívat pronajaté prostory k účelu:

-----Denní bar zdraví-----

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství-----
3. V případě povoleného podnájmu se na podnájemce vztahují povinnosti nájemce a práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda měl podnájemce o těchto ujednáních povědomost. Nájemce je povinen v podnájemní smlouvě uvést, že podnájemní smlouva se přiměřeně řídí smlouvou nájemní.-----

## III.

### Výše a způsob úhrady nájemného a služeb, splatnost

1. Výše nájmu byla stanovena dle Opatření obce č. 2/2014 pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor ve vlastnictví města Krnova - Cenové pásmo 1/ skupina B, tj. 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok takto:

Plocha 274,40 m<sup>2</sup> x 600,- = 164 640,00 Kč

**Celkové roční nájemné činí 164 640,00 Kč**

(slovy: Jednošedesátčtyřšestsetčtyřicetkorunčeských)

a) Nájemné za pronajaté prostory sloužící k podnikání bude placeno nájemcem **měsíčně ve výši Kč 13.720,00**. Je splatné pozadu, nejpozději však do posledního dne příslušného kalendářního měsíce sjednaného období nájmu, **počínaje měsícem říjnem 2016 (od uvedení prostor do provozuschopného stavu)**, a to na bankovní účet pronajímatele, č.ú. 19-0000728771/0100, KS 2718, VS:8406000433, u KB, a.s., pobočka Krnov. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet. -----

b) Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním prostoru určeného k podnikání ve sjednané paušální výši dle samostatné smlouvy. -----

#### IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **neurčitou, s účinností od 15. 6. 2016**. -----

Prostory budou pronajímatelem předány nájemci nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy. -----

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru. -----

#### V. Zánik nájmu

Nájemní vztah podle této smlouvy zaniká:

- a) výpovědí podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění -----
- b) písemnou dohodou smluvních stran -----
- c) výpovědní lhůta činí 6 měsíců -----

#### VI. Vznesení námitek

1. Při skončení nájemní smlouvy výpovědí má vypovídaná strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu. -----

2. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. -----

3. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o

přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.-----

## VII. Jiná ujednání

### 1. Nájemce je povinen:

1. řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy za služby,-----
2. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,-----
3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,-----
4. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu. Rozsah povinností nájemce i pronajímatele při provádění běžné údržby stanoví Opatření obce č. 2/2014 pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor, příl. č. 1 a 2.-
5. vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele hodlá-li provést úpravu pronajatých prostor dle vlastních potřeb. Úpravami nesmí nájemce snížit hodnotu pronajatých prostor a za provedené úpravy nebude po pronajímateli požadovat žádnou úhradu ani po ukončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak,-----
6. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických, předpisů o ochraně majetku a zdraví osob, po dobu trvání nájmu zajišťovat na své náklady periodické revize vybraných elektrických zařízení a dbát pokynů správce objektu,-----
7. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas,-----
8. provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad,-----
9. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru určeného k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost,-----
10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu (včetně klíčů) formou písemného zápisu a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou-li jinak,-----

### 1. Pronajímatel je povinen:

1. předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu nájemci dobře známém a to na základě písemného předávacího protokolu,-----
2. provést na svůj náklad předepsanou kontrolu a vstupní revizi prostoru, jeho součástí a příslušenství,-----
3. provádět opravy prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.-----

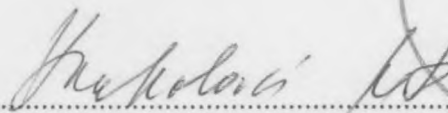
**VIII.**  
**Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.-----
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.-----
3. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží jeden exemplář.-----
4. Podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. pronajimatel uvádí, že záměr města Krnova pronajmout prostor sloužící k podnikání popsany v čl. I. této smlouvy, byl dle § 39 zákona č. 128/2000 zveřejněn na úřední desce od 7. 3. 2016 – 27. 3. 2016. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán rozhodnutím Rady města Krnova č.j. 1199/29 ze dne 20. 4. 2016.-----
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření smluvními stranami a účinnosti dnem 15. 6. 2016. -----
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.-----


V Krnově dne 16. 6. 2016

**Přílohy:**

- List vlastnický
- Situační mapa
- Výpis z živnostenského rejstříku

  
PhDr. Mgr. Jana Koukolová Petrová  
starostka města Krnova



  
Jana Pechová  
nájemce

## DODATEK č. 1

k nájemní smlouvě číslo 433/2016/NP1 ze dne 16. 6. 2016

**Pronajímatel: MĚSTO KRNOV**

IČO: 00296139, DIČ: CZ00296139

zastoupený: PhDr. Mgr. Janou Koukolovou Petrovou, starostkou města

bankovní spojení: 19-0000728771/0100, vedený u KB, a.s. pobočka v Krnově

(dále jen pronajímatel)

a

**Nájemce: JANA PECHOVÁ**

Bydliště: Hlavní náměstí 90/22, 794 01 Krnov

IČ: 03870791

Výpis z živnostenského rejstříku č.j. 380102/592/2015/PO/9 vydal Městský Úřad Krnov,

obecní živnostenský úřad, Hlavní náměstí 1, 794 01 Krnov

(dále nájemce)

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., dále jen Občanský zákoník,  
tento dodatek:

### Článek I., odst. 3 – Předmět nájmu se mění takto:

Podlahová plocha prostor určených k podnikání, která je předmětem nájmu, tvoří soubor místností č. 1 – 13 v přízemí domu č.p. 38 na adrese Hlavní náměstí 3A, 794 01 Krnov. Místnosti jsou pro potřeby vymezení předmětu graficky znázorněny v půdorysu nultého podlaží, který tvoří nedílnou součást téhoto dodatku.

**Celková výměra podlahové plochy místností č. 1-13 je .....191,68 m<sup>2</sup>**

### Článek III.- Výše a způsob úhrady nájemného se mění takto:

1. Výše nájmu byla stanovena dle Opatření obce č. 2/2014 pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor vlastnictví města Krnova – **Cenové pásmo 1/skupina B – t.j 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok takto:**  
Plocha 191,68 x 600,- = 115.000,00 Kč  
Účetní zaokrouhlení ..... + 8,00 Kč

**Celkové roční nájemné činí .....115.008,00 Kč**

(slovy: jednostopatnácttisícosmkorunčeských)

2. Nájemné za pronajaté prostory sloužící k podnikání bude placeno nájemcem měsíčně ve výši Kč 9.584,00. Je splatné pozadu, nejpozději však do posledního dne příslušného kalendářního měsíce sjednaného období nájmu a to počínaje měsícem, kdy bude prostor uveden do provozuschopného stavu, a to na bankovní účet pronajímatele, č.ú. 19-0000728771/0100, KS:2718, VS:8406000433, u KB, a.s. pobočka Krnov. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet. Počátek povinnosti hradit nájemné a zálohy na služby bude sjednán písemným dodatkem.

- Ostatní ustanovení nájemní smlouvy se nemění.

- Tento dodatek je nedílnou součástí nájemní smlouvy, nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření smluvními stranami. Je vyhotoven ve 2 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

7. Uzavření tohoto dodatku bylo projednáno a schváleno usnesením Rady města č. 1606/37 ze dne 5. 10. 2016 a usnesením č. 1805/41 ze dne 14. 12. 2016-----

Příloha: - půdorys

V Krnově dne 1. 3. 2014



*Jana Koukolová Petrová*

PhDr. Mgr. Jana Koukolová Petrová  
Starostka města Krnova

*Jana Pechová*

Jana P e c h o v á  
nájemce