

# S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

**Město Valašské Klobouky,**

IČ: 002 84 611,

se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,

zastoupená starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,

*jako pronajímatel,*

a

**Michal Fuks,**

IČ: 046 90 109,

*jako nájemce,*

tuto

## **nájemní smlouvu:**

### I.

1.1 Město Valašské Klobouky je vlastníkem pozemku parc. č. st. 155, jehož součástí je budova č.p. 1113, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky (dále jen „budova“).

1.2 V budově jsou vymezeny nebytové prostory sloužící k podnikání (dále jen „nebytové prostory“), jak je uvedeno ve schématu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to:

#### A. v 2. nadzemním podlaží této budovy:

1. hlavní prostory: kancelář č. 207 o výměře 17,47 m<sup>2</sup>,
2. vedlejší prostory: terasa č. 200 o výměře 47,25 m<sup>2</sup>, kuchyňka č. 210 o výměře 6,27 m<sup>2</sup>, WC muži č. 211 o výměře 1,69 m<sup>2</sup>, WC muži č. 212 o výměře 2,48 m<sup>2</sup>, WC muži č. 213 o výměře 1,17 m<sup>2</sup>, WC ženy č. 214 o výměře 4,43 m<sup>2</sup>, WC ženy č. 215 o výměře 1,61 m<sup>2</sup>, WC ženy č. 216 o výměře 1,60 m<sup>2</sup>, úklidová místnost č. 217 o výměře 2,06 m<sup>2</sup>, WC invalidé č. 218 o výměře 3,00 m<sup>2</sup> a šatna se sprchou č. 219 o výměře 4,80 m<sup>2</sup>,

#### B. v 5. nadzemním podlaží této budovy:

3. vedlejší prostory: terasa č. 500 o výměře 134,23 m<sup>2</sup>.

1.3 Vybavení nebytových prostor, jehož vlastníkem je pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce není oprávněn toto vybavení z nebytových prostor, ve kterých jsou umístěny, vynášet, nechat vynést či umožnit jejich odnesení bez předchozího písemného povolení pronajímatele. Pokud by nájemci hrozila exekuce, insolvence či jiné obdobné soudní řízení, je povinen okamžitě o tom písemně informovat pronajímatele a dále je povinen zajistit, aby veškeré tyto subjekty (soudní vykonavatel, exekutor, insolvenční správce, věřitelé, apod.) byly řádně a včas spraveny o té skutečnosti, že nájemce není vlastníkem vybavení.

1.4 Nájem nebytových prostor je sjednán za účelem podnikání v oboru: fotografické a reklamní činnosti, práce s webovými portály, televizními programy a spotřební elektronikou.

1.5 Nájemce bere na vědomí, že:

- a) hlavní prostory bude užívat výlučně sám pro sebe,
- b) vedlejší prostory č. 200 a 500 budou spolu s ním užívat další nájemci jiných nebytových prostor v budově tak, aby rozsah jeho práva užívat tyto vedlejší prostory odpovídal poměru součtu výměr hlavních prostor pronajatých nájemci a součtu výměr hlavních prostor v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží, který činí 3,69% a
- c) ostatní pronajaté vedlejší prostory budou spolu s ním užívat další nájemci jiných nebytových prostor v 2. nadzemním podlaží budovy tak, aby rozsah jeho práva užívat tyto vedlejší prostory odpovídal poměru součtu výměr hlavních prostor pronajatých nájemci a součtu výměr hlavních prostor v 2. nadzemním podlaží, který činí 9,34%.

## II.

2.1 Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory včetně jejich vybavení do nájmu od 1. 9. 2022 na dobu neurčitou.

2.2 Účastníci se výslovně dohodli, že nájem se postupem podle § 2230 o.z. neprodlužuje.

2.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předání a převzetí nebytových prostor a klíčů dojde dne 1. 9. 2022. O předání bude pořízen zápis.

## III.

3.1 Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 24.506,-- Kč za kalendářní rok, z toho:

1. za hlavní prostory: 20.964,-- Kč,
2. za vedlejší prostory: 3.542,-- Kč.

3.2 Nájemné je podle § 56a zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH. Stane-li se nájemce plátcem DPH, akceptuje rozhodnutí pronajímatele, že u nájemného bude podle § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb. uplatňovat DPH, a zavazuje se proto počínaje kalendářním měsícem, v němž se stane plátcem DPH, hradit nájemné včetně příslušné sazby DPH.

3.3 Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 6.126,50,-- Kč, případně zvýšených o příslušnou sazbu DPH, splatných vždy nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. každého roku na účet pronajímatele č. 292669434/0300, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

3.4 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den posledního kalendářního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.

## IV.

4.1 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen,

stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

4.2 Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

## V.

5.1 S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla, elektrické energie, studené vody a teplé vody, odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor a provoz výtahu, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 1.747,-- Kč čtvrtletně, z toho:

- za dodávku tepla částku 525,-- Kč,
- za dodávku elektrické energie částku 611,-- Kč,
- za dodávku studené vody částku 175,-- Kč,
- za dodávku teplé vody částku 175,-- Kč,
- za odvod odpadních vod částku 87,-- Kč,
- za osvětlení společných prostor částku 87,-- Kč,
- za provoz výtahu částku 87,-- Kč.

5.2 Veškeré ostatní služby je povinen zajistit si nájemce sám.

5.3 Nájemce oznamuje, že nebytové prostory budou na základě této smlouvy užívat celkem 1 osoba. Nájemce se zavazuje předem pronajímateli oznámit, změní-li se počet těchto osob.

5.4 Zálohy na služby, tj. 1.747,-- Kč čtvrtletně, jsou splatné vždy nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. na účet pronajímatele č. 292669434/0300, a to na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem. Na základě úhrady bude pronajímatelem vystaven daňový doklad k přijaté platbě.

## VI.

6.1 Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor v budově se provede takto:

### a) spotřeba studené vody:

spotřeba studené vody, včetně studené vody spotřebované na úklid nebytových prostor, zjištěná na vodoměru bude rozúčtována mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory;

### b) spotřeba teplé vody:

spotřeba teplé vody, včetně teplé vody spotřebované na úklid nebytových prostor, zjištěná na vodoměru bude rozúčtována mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory;

### c) odvod odpadních vod

množství odpadních vod zjištěné podle spotřeby studené a teplé vody bude rozúčtováno mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory;

d) spotřeba el. energie:

spotřeba el. energie v nebytových prostorech bude zjištěna podružným elektroměrem a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce podle jejich spotřeby;

e) osvětlení společných prostor:

spotřeba el. energie na osvětlení společných prostor bude zjištěna podružným elektroměrem a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory;

f) provoz výtahu:

náklady na provoz výtahu v budově budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle počtu osob užívajících jednotlivé nebytové prostory;

g) spotřeba tepla:

spotřeba tepla v hlavních prostorech bude zjištěna podle měřidel vytápění a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce podle jejich spotřeby;

spotřeba tepla ve vedlejších prostorech ve 2. nadzemním podlaží bude zjištěna podle měřidel vytápění a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle součtu výměr hlavních prostor, pronajatých každému nájemci, a součtu výměr hlavních prostor v 2. nadzemním podlaží.

6.2 Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30. 4. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

6.3 Případné nedoplatky a přeplatky jsou účastníci povinni si vzájemně vyrovnat do 30 dnů ode dne, kdy bude vyúčtování doručeno nájemci.

6.4 Jestliže pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

VII.

7.1 Jistota se neskládá.

VIII.

8.1 Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jejich užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s výjimkou nákladů na drobné opravy, které podle dohody smluvních stran hradí nájemce až do výše 2.000,-- Kč v každém jednotlivém případě.

8.2 Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytových prostor je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jejich řádném užívání, proto jsou nebytové prostory způsobilé k užívání.

IX.

9.1 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení odpovídajícího projektu navrhovaných úprav. Nezaváže-li se k tomu pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech stavebních úprav nebytových prostor, které nájemce případně provede se souhlasem pronajímatele. V případě provedení odsouhlasených úprav je nájemce povinen před ukončením nájmu uvést nebytové prostory do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

9.2 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytových prostor zejména za účelem kontroly jejich stavu. Za tím účelem si pronajímatel ponechává jednu sadu klíčů v zapečetěné obálce.

9.3 Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytových prostorách, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytových prostor v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

9.4 Nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

9.5 Nájemce je povinen dodržovat vizuální styl budovy, uvedený v příloze č. 3 této smlouvy, a smí budovu opatřit svým vývěsním štítem, který bude odpovídat tomuto vizuálnímu stylu, a to jen na místech tomu určených.

## X.

10.1 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jíž nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

10.2 Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## XI.

11.1 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby či nedoplatku vyúčtování služeb podle této smlouvy.

11.2 Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem 365 dní v roce.

11.3 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč za každý jednotlivý případ, kdy poruší:

- a) zákaz opatřit budovu vývěsním štítem v rozporu s čl. IX. odst. 9.5 této smlouvy,

- b) zákaz provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- c) zákaz přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

11.4 Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet uvedený v této výzvě. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost splnit utvrzovaný závazek.

## XII.

12.1 Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

12.2 Nájem lze vypovědět z jakéhokoli jiného důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

12.3 Pronajímatel může vedle toho nájem vypovědět také z důvodů, že nájemce:

- a) poskytne nebytové prostory nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo zřídí jiné užívací právo k nebytovým prostorám třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) se ocitne v prodlení o více než 30 dnů se zaplacením nájemného, záloh na služby či nedoplatku vyúčtování,
- c) převede nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již nebytové prostory slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu,
- d) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozuje jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy, nebo ji změní nebo ji provozuje jiným způsobem anebo za jiných podmínek,
- f) opatří budovu vývěsním štítem v rozporu s čl. IX. odst. 9.5 této smlouvy.

Výpovědní doba v těchto případech činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

12.4 V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od nich. Jinak je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce sám.

12.4 O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

## XIII.

13.1 Vylučuje se použití § 2315 o.z.

13.2 Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

#### XIV.

14.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem zástupce poslední ze smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé této smlouvy včetně potřebných metadat.

#### XV.

15.1 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o.z.

15.2 Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

15.3 Podle § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. se potvrzuje, že záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn podle § 39 zák. č. 128/2000 Sb. a uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 1. 8. 2022, č. 106/448/2022.

15.4 Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

15.5 Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

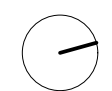
Ve Val. Kloboukách dne

.....  
Město Valašské Klobouky  
v z. Mgr. Eliška Olšáková, starostka

.....  
Michal Fuks



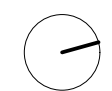
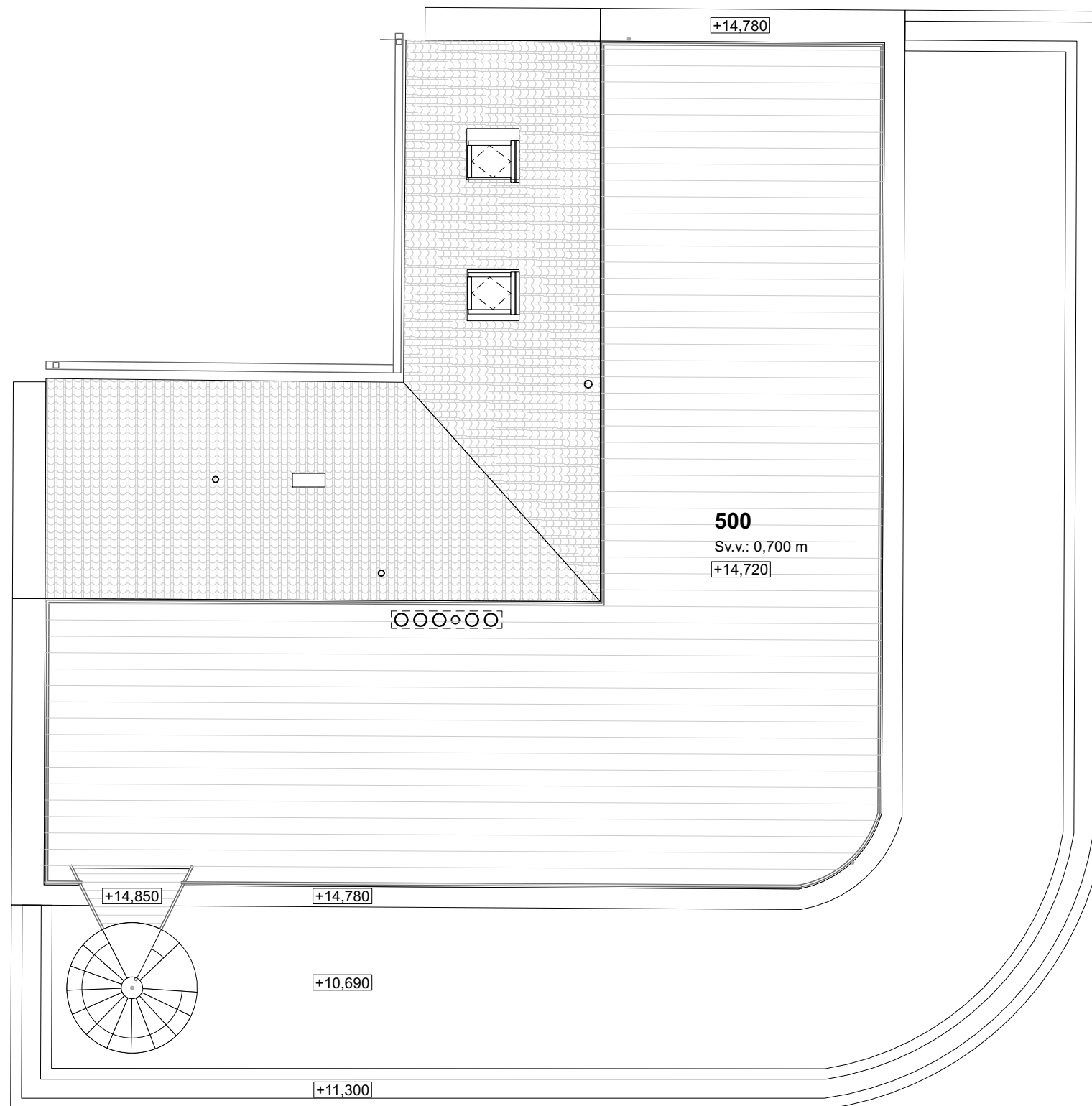
Tabulka místností 2.NP		
č.	název místnosti	plocha (m2)
200	Terasa	47,25
201	Schodišťový prostor	19,54
202	Chodba	36,34
203	Kancelář	13,73
204	Kancelář	39,61
205	Kancelář	46,80
206	Kancelář	22,52
207	Kancelář	17,47
208	Kancelář	17,71
209	Kancelář	12,83
210	Kuchyňka	6,27
211	WC muži	1,69
212	WC muži	2,48
213	WC muži	1,17
214	WC ženy	4,43
215	WC ženy	1,61
216	WC ženy	1,60
217	Úklidová místnost	2,06
218	WC invalidé	3,00
219	Šatna se sprchou	4,80
220	Kancelář	16,79
221	Výtahová šachta	2,80
		<b>322,48 m<sup>2</sup></b>



**PŮDORYS 2.NP**  
1:100



Tabulka místnosti 5.NP		
č.	název místnosti	plocha (m2)
500	Terasa	134,23
		<b>134,23 m<sup>2</sup></b>



**PŮDORYS 5.NP**  
1:100

## **Příloha č. 2 – Vybavení nebytových prostor**

Bez vybavení

# NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 1

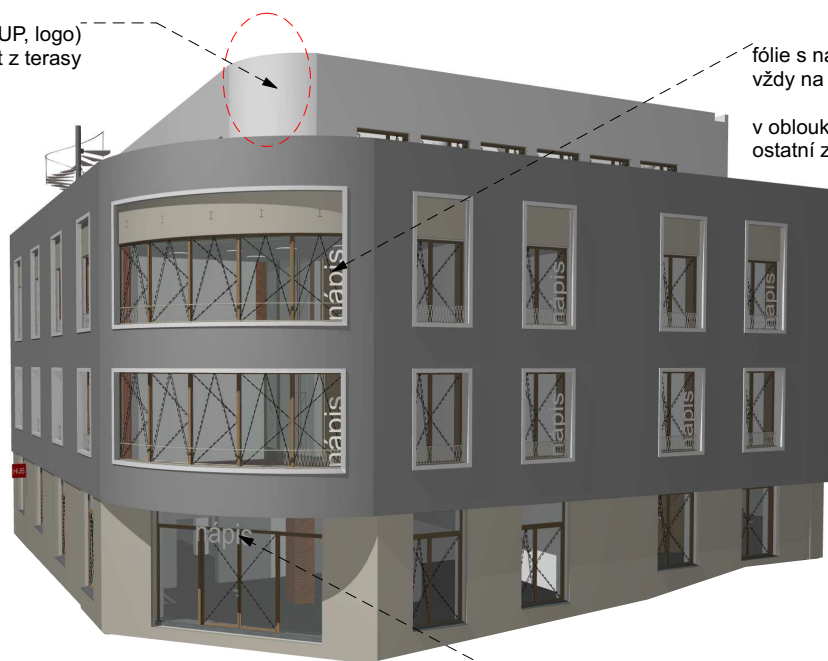
## EXTERIÉR - REKLAMA, NÁZVY FIREM

- bílý nápis do oken - fólie na sklo
- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky

referenční příklady:



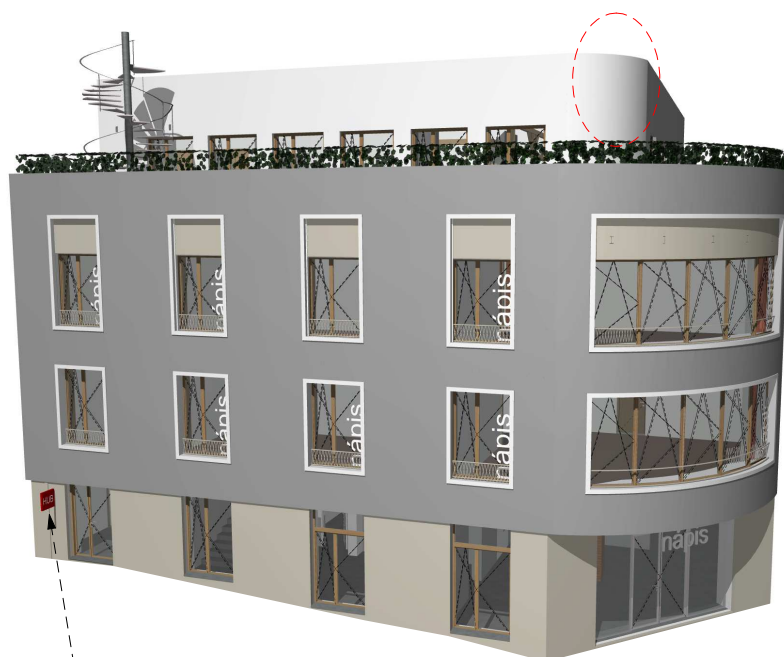
svítící domovní znamení (HUB, UP, logo)  
lidé mají možnost se s ním fotit z terasy



fólie s nápisem na svislo  
vždy na pravém okenním křídle

v oblouku nápis pouze na pravém křídle,  
ostatní zůstávají prázdná

3D název firmy v 1.NP  
zavěšený v oblouku, podsvícený

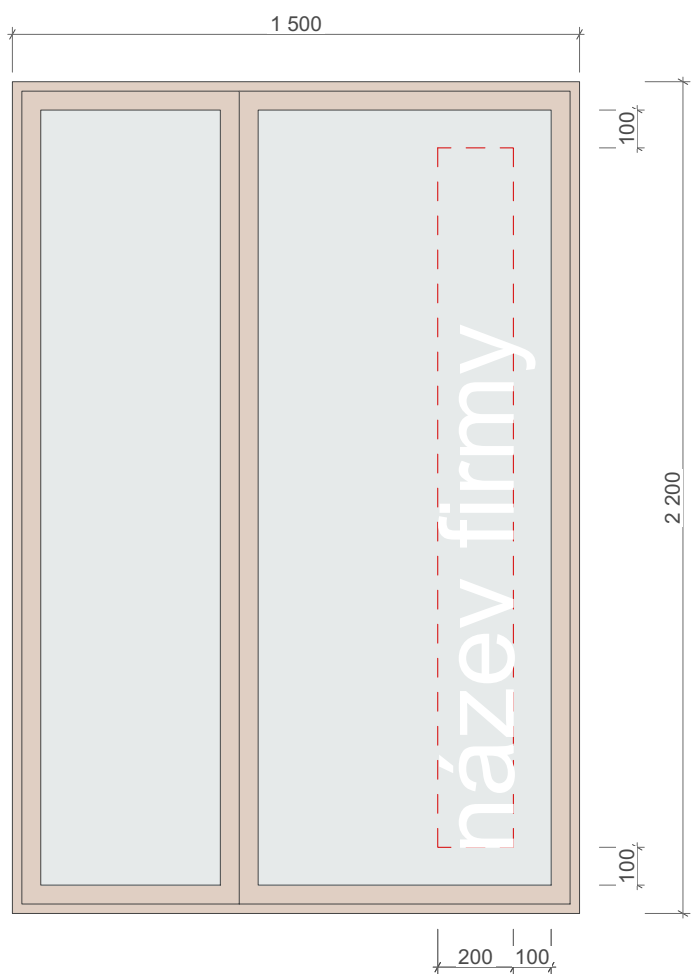


červené zvýraznění  
vchodu do HUBu  
podsvícené

## NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 2

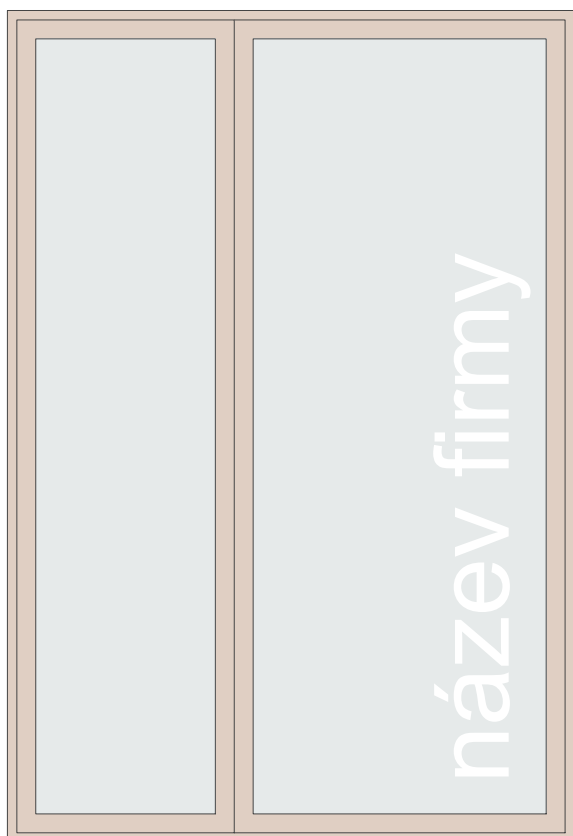
pohled na okno z exteriéru 1:20

varianta s malými písmeny



### EXTERIÉR - REKLAMA, NÁPISY A NÁZVY FIREM V OKENNÍCH KŘÍDLECH

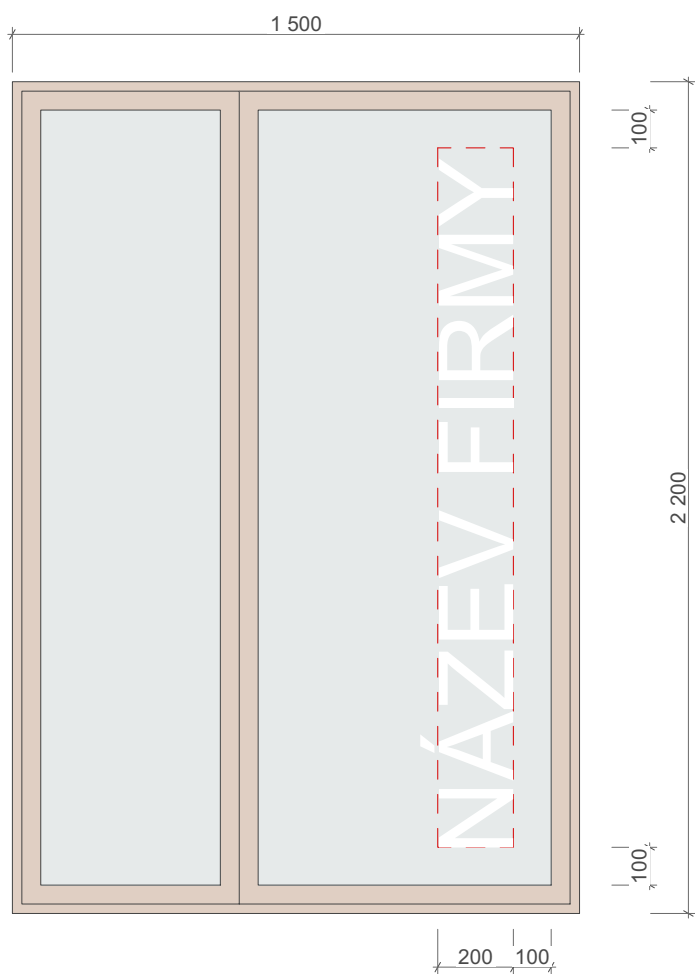
- bílý nápis do oken - fólie na sklo
- vždy do pravého většího křídla, je možné využít jeden nebo dva řádky nápisu
- levé užší křídlo zůstává vždy prázdné
- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky



# NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 3

pohled na okno z exteriéru 1:20

varianta s velkými písmeny



EXTERIÉR - REKLAMA, NÁPISY A NÁZVY FIREM  
V OKENNÍCH KŘÍDLECH

- bílý nápis do oken - fólie na sklo
- vždy do pravého většího křídla, je možné využít jeden nebo dva řádky nápisu
- levé užší křídlo zůstává vždy prázdné
- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky

