

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupené: Ing. Miroslavem Halatinem, starostou  
IČO: 00297852  
DIČ: CZ00297852  
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
číslo účtu: [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
166	2022	01R
poř. číslo	rok	zkr. gdb.

## Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o.

se sídlem: Poděbradská 1162, 250 92 Šestajovice  
zastoupená: Radko Graclíkem, prokuristou  
IČO: 26148579  
DIČ: CZ26148579  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
číslo účtu: [REDAKCE]0  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 74545  
(dále jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu přístavby radnice č.p. 32 na pozemcích p. č. 38/1, p.č. st. 3461 a p.č. st. 3462, na ul. Havlíčkova v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v 1. NP, nacházejí prostory sloužící podnikání o výměře cca **353 m<sup>2</sup>**. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor sloužících podnikání uvedených v odst. 2 tohoto článku pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

## II.

### Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **určitou od 24. 4. 2022 do 30. 4. 2030.**

## III.

### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **950,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.**  
Celková cena nájemného činí **335.350,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH.** Cena je stanovena dohodou. K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Variabilní symbol platby je: **9164016622.**

3. Nájemné bude spláceno nájemcem v **měsíčních rovnoměrných splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce.** Splátkový kalendář bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok v měsíci lednu daného kalendářního roku.

Nájemné za poměrnou část roku 2022 a to za období od 24. 4. 2022 do 31. 12. 2022 bude uhrazeno jednorázově na základě faktury vystavené pronajímatelem do 30 dnů od podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran.

4. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to:
  - a. vodné, stočné (spotřeba stanovena dle odpočtového vodoměru),
  - b. dodávka tepelné energie pro vytápění + ohřev TUV (spotřeba dle měřiče tepla + spotřeba TUV dle vodoměru),
  - c. dodávka el. energie (službu neposkytuje pronajímatel), nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávce elektřiny s dodavatelem energie).

Vyúčtování spotřeby tepelné energie a vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.

S ohledem na výši spotřeby může pronajímatel stanovit zálohy na teplo, které pak bude nájemce následně hradit na základě platebního kalendáře, zasláného pronajímatelem.

5. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
6. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do jejího úplného zaplacení.**
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to nanejvýš jednou ročně a maximálně o 100 % průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Nájemné se takto zvyšuje vždy k 1. lednu následujícího roku po roce, za který byla inflace zveřejněna. Zvýšené nájemné za období od 1. ledna do doručení písemného oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů ode dne doručení takového oznámení.

#### IV.

#### Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat podnikatelské prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako prostory pro provozování maloobchodní prodejny drogistického a souvisejícího zboží dle maloobchodního formátu TETA®. Předmětem podnikání Nájemce v provozovně umístěné v Předmětu nájmu bude koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím, nákup, skladování a prodej zdravotnických prostředků, které mohou být prodávány prodejci zdravotnických prostředků a poskytování služeb souvisejících s tímto prodejem.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

## V.

### Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem. Jelikož předmět nájmu před uzavřením této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání nájemce užíval na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 9. 6. 2015, a touto smlouvou tak plynule pokračuje v nájmu, dohodly se smluvní strany, že není nutné sepisovat při předávání předmětu nájmu nájemci protokol.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad předmět nájmu vybavit a zařídit (adaptovat) způsobem odpovídajícím sjednanému účelu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce.
3. Pronajímatel rovněž souhlasí s dosavadní úpravou označení provozovny nájemce, která byla provedena v souladu s vizualizací exteriéru ze dne 22.6.2015, která tvořila Přílohu smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené dne 9. 6. 2015.
4. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nepoškozený, čistý a vyklizený, pokud se nedohodnou jinak. O předání bude sepsán předávací protokol.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, drobné opravy a dále též provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil. Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí takové opravy a údržba předmětu nájmu, jejichž účele nebude obnova, výměna nebo oprava a rozhodujících stavebních součástí předmětu nájmu včetně skleněných výloh, je-li jimi předmět nájmu opatřen. Jedná se o případy, kdy hodnota drobné opravy nebo údržby nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 30 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Pronajímatel tímto v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm č. 2199/86/RM/2022 ze dne 20. 4. 2022 uděluje souhlas s podnájmem předmětu nájmu pro podnájemce Věru Langrovou, IČO 49570480, se sídlem Tichá 507, 742 74 za podmínek ustanovení odst. 6 článku VI. Smlouvy.
8. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v předmětu nájmu.

9. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
10. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle zákona č. 455/1999 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).
11. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se předmět nájmu nachází.
12. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
13. Umístění reklamy na budově, mimo reklamy a značnické instalovaných již ke dni podpisu této smlouvy a odsouhlasených pronajímatelem v souladu s ustanovením čl. V., odst. 3 smlouvy, může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce veškerou reklamu a značení, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
14. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
15. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
16. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
17. Jakékoliv změny Předmětu nájmu (nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace), je Nájemce oprávněn provádět pouze s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele, není-li dále stanoveno jinak. Udělí-li Pronajímatel souhlas s vynaložením výdajů na změnu Předmětu nájmu, které jsou technickým zhodnocením, je Nájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat. Změny Předmětu nájmu provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele není Nájemce po skončení nájmu povinen odstraňovat ani vracet do původního stavu. Nájemce nebude požadovat k datu ukončení nájmu po pronajímateli náhradu zůstatkové ceny technického zhodnocení, které na své náklady provedl na Předmětu nájmu.
18. Pronajímatel dále souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn pokračovat v odepisování technického zhodnocení vzniklého na základě úprav předmětu nájmu provedených nájemcem na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené dne 9. 6. 2015 a to s ohledem na skutečnost, že nájemní vztahy k Předmětu nájmu na sebe bez přerušení navazují.
19. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
20. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
21. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

## VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce bez výslovného písemného souhlasu Pronajímatele nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah končí uplynutím sjednané doby, po uplynutí této doby nájemci zaniká právní důvod k užívání předmětu nájmu. Nájem může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby pouze z následujících důvodů:
  - a. Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se Smlouvou;
  - b. Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrady za Služby,
  - c. Nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek v budově;
  - d. bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu;
  - e. Nájemce přenechal Předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;a to pouze v případě, že Nájemce neodstraní okolnosti zakládající oprávnění Pronajímatele vypovědět nájem ani ve lhůtě vymezené v písemném upozornění Pronajímatele na možnost výpovědi. Lhůta k odstranění okolností zakládajících oprávnění Pronajímatele vypovědět nájem dle předchozí věty musí být přiměřená okolnostem, nejméně 14 pracovních dní ode dne doručení upozornění.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby pouze z následujících důvodů:
  - a. Předmět nájmu nebo jeho část se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - b. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci,a to pouze v případě, že Nájemce neodstraní okolnosti zakládající oprávnění Pronajímatele vypovědět nájem ani ve lhůtě vymezené v písemném upozornění Pronajímatele na možnost výpovědi. Lhůta k odstranění okolností zakládajících oprávnění Pronajímatele vypovědět nájem dle předchozí věty musí být přiměřená okolnostem, nejméně 14 pracovních dní ode dne doručení upozornění.
5. Výpovědní doba činí tři měsíce, není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
6. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup k a do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započetí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
9. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání



jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, a to v termínech a za podmínkách stanovených pronajímatelem.

### VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. 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.
2. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to v období od 24. 4. 2022 do data podpisu smlouvy se řídí touto smlouvou.
3. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
4. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
8. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatelce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 10. 2. 2022 do 9. 3. 2022.
9. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 2116/82/RM/2022, schváleným na její 82. schůzi dne 9. 3. 2022 a číslo 2373/94/RM/2022 schváleným na její 94. schůzi dne 27. 7. 2022.

**Seznam příloh:** Příloha č. 1 - Bližší specifikace předmětu nájmu

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 14. 8. 2022

**Za pronajímatele:**

**Nájemce:**

.....  
Ing. Miroslav Halatin, starosta města

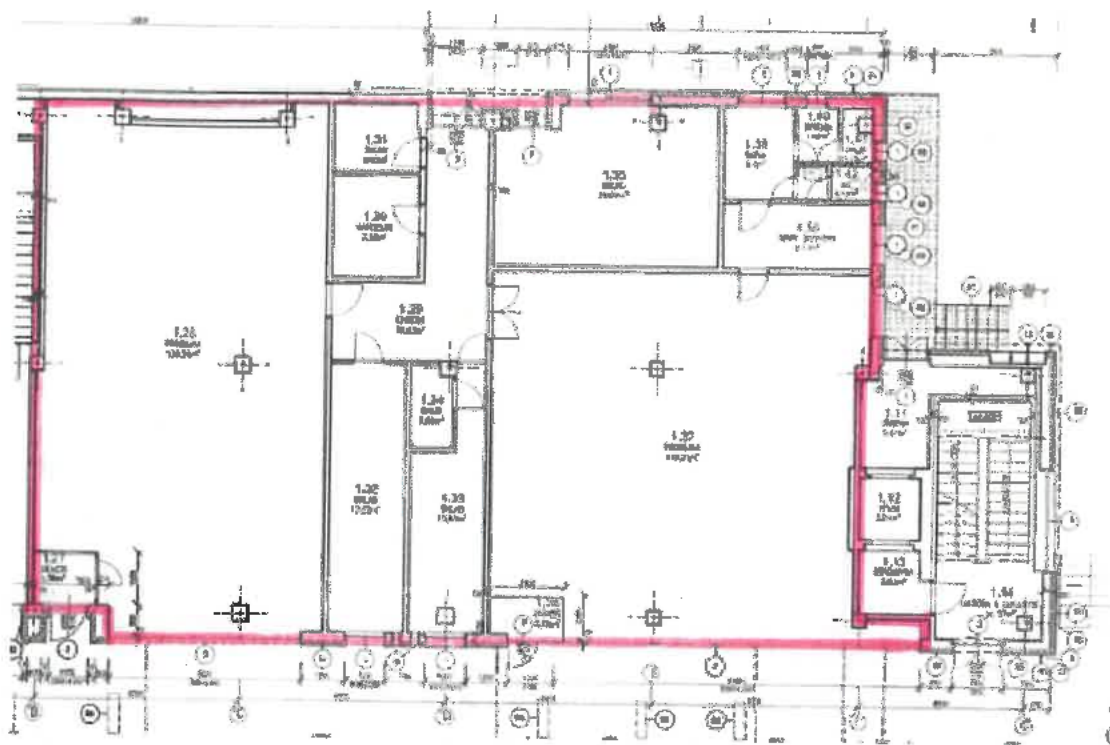
.....  
Radko Graclík, prokura

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ 00297332, DIČ CZ00297852

Teta drogerie a lékárny ČH s.r.o. ©  
Poděbradská 1162, 250 92 Šestajovice  
Tel./fax: 296 335 511  
IČ: 26148579

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu



*Pen A*