

Č.j. MUDK-OEMM/112716/2022/kst

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění (zákon)

### Č. OEMM/ONNP – 2022/0222

#### Smluvní strany:

1) Město Dvůr Králové nad Labem

identifikační číslo 00277 819  
sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem  
zastoupené Ing. Janem Jarolímem, starostou města

dále jen „pronajímatel“

a

2) Robert Pavel

identifikační číslo 63181487  
sídlem Heydukova 817, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

dále jen „nájemce“

#### Článek 1

##### Předmět a účel smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem majetku pronajímatele uvedeném v odst. 2 nájemci.
- 2) Pronajímatel je, mimo jiné, vlastníkem prostoru sloužícího podnikání – nebytového prostoru č. 1 v čp. 2956 v ulici Štefánikova ve Dvoře Králové nad Labem o celkové výměře 61,24 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).
- 3) Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci za účelem provozování masérských, rekondičních a regeneračních služeb a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
- 4) Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, bude výlučně provozování masérských, rekondičních a regeneračních služeb.
- 5) Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu.
- 6) Nájemce svým podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému užívání v souladu s účelem nájmu.

#### Článek 2

##### Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 675 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkové roční nájemné tedy činí 41.316 Kč. Měsíční nájemné činí 3.443 Kč (slovy: tři tisíce čtyři sta čtyřicet tři koruny české).

- 2) Pro následující roky trvání nájmu bude výše splátek upravena úměrně navýšení celkového ročního nájemného (viz. čl. 2 odst. 8 této smlouvy).
- 3) Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve výši 2.557 Kč.
- 4) Úhradu nákladů na ostatní služby spojené s nájmem hradí nájemce přímo dodavatelům.
- 5) Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a zálohy na služby za předmět nájmu vždy nejpozději k 10. dni příslušného měsíce, za nějž nájemné platí.
- 6) Nájemné včetně záloh na služby nájemce uhradí na účet č. 29330601/0100, vedený u Komerční banky, a. s., Dvůr Králové nad Labem. Zaplacením se rozumí připsání částky odpovídající příslušné výši nájemného a záloha na služby na účet pronajímatele.
- 7) V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na složenou jistotu nájemcem.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou v procentech a dosaženou v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení míry inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného v souladu s tímto odstavcem oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 30.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.

### **Článek 3**

#### **Jistota**

- 1) Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č. 29330601/0100 peněžní jistotu ve výši dvou měsíčních nájmu a záloh na služby, tj. 12.000 Kč (slovy dvanáct tisíc korun českých). Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení jistoty je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2) Účelem jistoty (kauce) je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého areálu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.
- 3) Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.
- 4) Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci jistotu, uvedenou v čl. III. 1 této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v čl. III. 2 této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistoty.

### **Článek 4**

#### **Nájemní doba**

- 1) Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou od 01.12.2022 do 30.11.2032.
- 2) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 zákona.

- 3) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2308 zákona.
- 4) Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.
- 5) Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při této kontrole.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle článku 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních, zejména pak požárních, bezpečnostních a hygienických, předpisů.
- 2) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
- 3) Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.
- 4) Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
- 6) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu dle § 2257 odst. 2 zákona.
- 7) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
- 8) Veškeré úpravy a opravy prostoru si bude nájemce provádět sám, na své náklady, bez nároku na vyrovnání v případě skončení nájmu.

- 9) Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých prostor.

## **Článek 7**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Otázky neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
- 2) Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbytí platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 3) Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení si ponechá pronajímatel.
- 5) Tato smlouva byla schválena Radou města Dvůr Králové nad Labem dne 16.11.2022 pod č. usnesení R/29/2022 – 2. Rada města Dvůr Králové nad Labem.
- 6) Podpisem této smlouvy se ukončuje platnost smlouvy č. OEMM/ONNP-2017/0951 ze dne 30.11.2017 včetně dodatků.
- 7) Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne 30.11.2022

pronajímatel

nájemce

.....

Ing. Jan Jarolím

.....

Robert Pavel

starosta města

