

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## Město Třeboň

se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň  
zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou města  
IČ: 002 47 618, DIČ: CZ00247618  
Bankovní spojení: , Třeboň

VS platby nájemného: 3155200191  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

## Mgr. Naďa Herrmannová

0 Praha 1 – Nové Město  
IČ: 614 55 849

Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství nezapsaná v obchodním rejstříku  
(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „**smluvní strana**“ nebo společně též jako „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto:

## smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“)

### Čl. I

#### Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je jediným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, obec Třeboň, část obce Třeboň II, k. ú. Třeboň. Jedná se o pozemek parc. č. KN 862/9 o výměře 1090 m<sup>2</sup> a na něm vybudovaná víceúčelová stavba - budova č. p. 106/II, v níž jsou umístěny nebytové prostory, vše na adrese Palackého náměstí 106/II Třeboň.

### Čl. II

#### Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel tímto pronajímá nájemci prostory umístěné ve víceúčelové stavbě dle článku I. této smlouvy, a to o celkové výměře podlahové plochy 43,20 m<sup>2</sup>, blíže specifikovány takto:
  - a) nebytové prostory č 2.68 o výměře podlahové plochy 21,80 m<sup>2</sup>
  - b) nebytové prostory č 2.68a o výměře podlahové plochy 21,40 m<sup>2</sup>(dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté prostory**“), které jsou dále přesně specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu.
- 2.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem zřízení kanceláře advokáta a insolvenčního správce a nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh podnikatelské činnosti. Nájemce současně prohlašuje, že technický stav uvedených prostor účelu nájmu zcela vyhovuje.

### Čl. III Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od dne 08.12.2014.

### Čl. IV Nájemné a jiné platby

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce **1.500,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, což činí, vzhledem k celkové výměře, částku ve výši **5.400,-- Kč/měsíc**. (slovy:pěttisícčtyřistakorunčeských).
- 4.2 V případě, že je nájemce plátcem DPH, nebo se v průběhu trvání nájemního vztahu stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit pronajímateli a pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného uvedenou v odst. 4.1. tohoto článku o DPH dle platných právních předpisů.
- 4.3 Nájemné uvedené v odst. 4.1. tohoto článku je splatné v měsíčních splátkách uvedených ve splátkovém kalendáři, který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 4.4 V nájemném není zahrnuta cena služeb poskytovaných v souvislosti nájmem, tj. vodné a stočné, vytápění, elektrická energie a náklady spojené s úklidem společných nebytových prostor. Náklady za služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit nájemce. Cenu těchto služeb poukáže nájemce pronajímateli zálohou v částce **2.450,00 Kč/měsíc** (záloha na vodné a stočné ve výši 200,-- Kč/měsíc, záloha na vytápění ve výši 1.250,-- Kč/měsíc a záloha na elektrickou energii ve výši 1.000,-- Kč/měsíc), a to vše na základě vystavené zálohové faktury. Tyto zálohy budou zúčtovány ve faktuře za cenu služeb, kterou pronajímatel předloží nájemci vždy do konce měsíce dubna běžného roku, za rok právě uplynulý.
  - a) Vyúčtování vytápění bude provedeno dle m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu + poměrná část za společné prostory,
  - b) vyúčtování vodného a stočného bude provedeno dle směrného čísla/osobu/rok,
  - c) vyúčtování elektrické energie bude provedeno dle podružného elektroměru za pronajaté kanceláře + poměrná část za společné prostory.
- 4.5 Náklady spojené s úklidem společných nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány až při souhrnném vyúčtování předchozího roku, a to poměrnou částí dle počtu pronajatých kanceláří v 1. NP a 2. NP.
- 4.6 Úhrady za nájemné budou nájemcem hrazeny měsíčně v běžném měsíci v termínech odpovídajících splatnosti pro příslušný měsíc dle splátkového kalendáře, uvedeného v odst. 4.3. tohoto článku. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny v termínech splatnosti vystavovaných zálohových faktur.
- 4.7 Nájemné bude počínaje 01.04.2016 každoročně valorizováno o částku odpovídající míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem za rok předchozí. Výši takto valorizovaného nájemného oznámí pronajímatel nájemci formou sdělení, kterým se rozumí splátkový kalendář s uvedením výše splátek a celkové výše nájemného pro období od 01.04. stávajícího roku stávajícího roku do 31.03. následujícího roku. Valorizováno bude vždy nájemné předcházejícího období; tj. nájemné za 12 měsíců od 01.04. předešlého roku do 31.03. stávajícího roku. Takové sdělení /splátkový kalendář/ bude nájemcem akceptováno.
- 4.8 Splátky nájemného dle odst. 4.3. a zálohy na služby dle odst. 4.4. tohoto článku budou poukázány nájemcem na účet pronajímatele č. 19-0603148389/0800 vedený u České spořitelny a.s., pobočka Třeboň.  
Při poukazování splátky nájemného uvede nájemce **VS 3155200191**, při poukazování měsíční zálohy na cenu služeb poskytovaných v souvislosti nájmem, uvede nájemce VS uvedený na zálohové faktuře.
- 4.9 Pro případ prodlení s platbou nájemného nebo prodlení s úhradou záloh a faktury za cenu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení. Za úhradu se považuje den připsání platby na účet pronajímatele. Úrok z prodlení bude hrazen nájemcem v běžné platební lhůtě 14 dnů od výzvy pronajímatele.

## **Čl. V**

### **Opravy a udržování předmětu nájmu**

- 5.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
- 5.2 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
- 5.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání výloh, drobné opravy zdravotní techniky, vrchní části podlah, výměny prahů a lišt apod.
- 5.4 Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
- 5.5 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajímaných prostor na svůj náklad.

## **Čl. VI**

### **Reklamní tabule a označení**

- 6.1 Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule hradí nájemce.
- 6.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním informační tabule „advokát a insolvenční správce“, na fasádu objektu čp. 106/II, Palackého nám., Třeboň a s umístěním informační cedulky u vchodu do kanceláří číslo 2.68 a 2.68a ve 2. NP.

## **Čl. VII**

### **Další povinnosti smluvních stran**

- 7.1 Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z právních předpisů, se strany dohodly, že pronajímatel je povinen zejména:
    - předat nájemci prostor způsobilý k užívání podle této smlouvy
  - 7.2 **Nájemce je povinen zejména:**
    - pronajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu;
    - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
    - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
    - dodržovat pokyny pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření;
- Nájemce nesmí zejména:**
- dát pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - dát pronajaté prostory do výpůjčky třetí osobě;
  - provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

## **Čl. VIII**

### **Skončení nájmu**

- 8.1 Pronájem předmětu nájmu zanikne:
  - písemnou dohodou obou smluvních stran,
  - písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činná 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
  - má-li však kterákoli ze smluvních stran k výpovědi vážný důvod je výpovědní doba 3 měsíční. Co je vážným důvodem a co nikoliv přísluší posoudit výhradně pronajímateli. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.



- 8.2 Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.
- 8.3 Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. IX Závěrečná ustanovení

- 9.1 Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.
- 9.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (3) stejnopisech, z nichž nájemce obdrží po jednom vyhotovení a pronajímatel po dvou vyhotoveních.
- 9.3 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 9.4 Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5 V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
- 9.6 Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech 27.10.2014 – 25.11.2014.
- 9.7 Uzavření této smlouvy schválila rada města Třeboň svým usnesením č. 84/2014-4 ze dne 03.12.2014.
- 9.8 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
**1. Plánek předmětu nájmu,**  
**2. Splátkový kalendář.**

08-12-2014

V Třeboni dne.....

V Třeboni dne .....  
*P. H. 2014*

Mgr. Terezie Jenisová,  
starostka města

pronajímatel

Mgr. Naďa Herrmannová

nájemce

Schváleno usnesením rady města  
č. 84/2014-4 ze dne 3.12.2014

# Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 08.12.2014

## Město Třeboň

se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň  
zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou města  
IČ: 002 47 618, DIČ: CZ00247618  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## Mgr. Naďa Herrmannová

se sídlem Palackého nám. 106/II, 379 01 Třeboň  
IČ: 614 55 849

Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství nezapsaná  
v obchodním rejstříku  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento **Dodatek č. 1**  
**ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 08.12.2014**

### I.

Dne 08.12.2014 uzavřeli nájemce a pronajímatel Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor na adrese Palackého náměstí 106/II v Třeboni.

### II.

Předmětem tohoto Dodatku č. 1 je zjednodušení administrativní agendy spojené s nájemní smlouvou, resp. její přílohy - splátkového kalendáře, když podle dosavadní nájemní smlouvy jsou nájemce a pronajímatel povinni uzavřít při každé změně splátkového kalendáře (na další období) nový dodatek k nájemní smlouvě; toto ustanovení chtějí smluvní strany z nájemní smlouvy vypustit a nahradit jej novým ustanovením tak, jak je popsáno v čl. III. tohoto Dodatku č. 1.

### III.

Na základě shora uvedených skutečností se tak tímto Dodatkem č. 1 pronajímatel a nájemce dohodli na změně nájemní smlouvy v tom smyslu, že nebudou uzavírat při každé změně splátkového kalendáře (na další období) nový dodatek k nájemní smlouvě, nýbrž že splátkový kalendář zašle pronajímatel nájemci formou sdělení, bez nutnosti uzavírat písemný dodatek ke smlouvě, přičemž takové sdělení (splátkový kalendář) bude nájemcem akceptováno.

### IV.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 08.12.2014 nedotčená tímto Dodatkem č. 1 se nemění.
2. Tento Dodatek č. 1 schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 175/2016-41 ze dne 16.03.2016.
3. Tento Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 1 stejnopis.
4. Na důkaz svobodné a vážné vůle uzavřít tento Dodatek č. 1 následují vlastnoruční podpisy smluvních stran.

V Třeboni dne 05-04-2016

Pronajímatel:

Město Třeboň

v Třeboni dne 8.4.2016

Nájemce:

Mgr. Terezie Jenisová, starostka

Mgr. Naďa Herrmannová

Schváleno usnesením rady města  
č. 175/2016-41 ze dne 16.3.2016