

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## Město Třeboň

zastoupené Mgr. Terezíí Jenisovou, starostkou města  
se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

IČ: 002 47 618, DIČ: CZ00247618

Bankovní spojení:

VS platby nájemného: 3155200211

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Pavla Matějková

IČ: 76250491

místem podnikání

379 01 Třeboň

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona 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 (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů tuto

## smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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

### Čl. I

#### Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro obec Třeboň a k.ú. Břilice. Jedná se pozemek parc. č. KN st. 33/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1007 m<sup>2</sup> a na něm vybudovaný objekt občanské vybavenosti - budova č.p. 133 (dále též jako objekt občanské vybavenosti), v níž jsou umístěny nebytové prostory, vše v ulici Přesecká 133.

### Čl. II

#### Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel tímto pronajímá nájemci prostory umístěné v objektu občanské vybavenosti dle článku I. této smlouvy, a to o celkové výměře podlahové plochy 374,40 m<sup>2</sup>, které jsou blíže specifikovány takto:

sklad: 3,40 m <sup>2</sup>	sklad piva s chl. boxem: 20,10 m <sup>2</sup>	chodba se šatnou: 9,40 m <sup>2</sup>
kuchyň: 24,60 m <sup>2</sup>	sál: 220,60 m <sup>2</sup>	WC pro zaměstnance: 2,30 m <sup>2</sup>
výčep: 49,90 m <sup>2</sup>	WC: 26,80 m <sup>2</sup>	chodba: 17,30 m <sup>2</sup>

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).

- 2.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozu a zřízení **pohostinství** 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 04.06.2015.

## Čl. IV

### Nájemné a jiné platby

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce 21.723,00 Kč/rok (slovy: dvacetjednatřicetmsetdvacetřikoručeských).
- 4.2 Nájemné za část roku 2015 (tzn. ode dne účinnosti této smlouvy až do 31.12.2015) bude činit poměrnou část vypočtenou z částky uvedené v odst. 4.1. tohoto článku.
- 4.3 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.
- 4.4 Nájemné uvedené v odst. 4.1. tohoto článku je splatné v měsíčních splátkách uvedených ve splátkovém kalendáři, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 4.5 V nájemném není zahrnuta cena služeb poskytovaných v souvislosti nájmem, tj. vodné a stočné. Náklady za služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit nájemce. Na cenu těchto služeb poukáže nájemce pronajímateli zálohu v částce 800,00 Kč/měsíc, a to 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. Splatnost faktury je 14 dnů. Na ostatní plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (tj. elektrická energie a plyn) uzavírá nájemce smlouvu s příslušným dodavatelem této služby.
- 4.6 Úhrady za nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny měsíčně v běžném měsíci v termínech odpovídajícím splatnosti pro příslušný měsíc dle splátkového kalendáře, uvedeného v odst. 4.4. tohoto článku a 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. 4.4. a zálohy dle odst. 4.5. 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 3155200211, 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 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. V případě nezaplacení má pronajímatel kromě práva vymáhat dlužné částky soudní cestou i právo bezodkladného odstoupení od smlouvy.

## 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 Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku.

## 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;
- umístit v pronajatých prostorách hrací automaty. Pokud by hrací automaty v pronajatých prostorách byly umístěny jedná o hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli;
- 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 činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- má-li však kterákoli ze smluvních stran k výpovědi vážný důvod písemnou je výpovědní doba 3 měsíční; 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 třech (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, nevyplyvá, 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 Uzavření této smlouvy schválila rada města Třeboň svým usnesením č. 556/2015-19 ze dne 03.06.2015.
- 9.7 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou a pravou vůli a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1. Splátkový kalendář

V Třeboni dne 04 -06- 2015

04 -06- 2015  
v TŘEBONI dne .....

Město Třeboň

Mgr. Terezie Jenisová, starostka  
pronajímatel

Pavla Matějková  
nájemce

Schváleno usnesením rady města  
č. 556/2015-19 ze dne 3. 6. 2015

# Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 04.06.2015

## Město Třeboň

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

a

## Pavla Matějková

IČ: 76250491  
místem podnikání 01 Třeboň  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona 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 04.06.2015

### I.

Dne 04.06.2015 uzavřeli nájemce a pronajímatel Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor na adrese Třeboň.

### 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.

- Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 04.06.2015 nedotčená tímto Dodatkem č. 1 se nemění.
- Tento Dodatek č. 1 schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 175/2016-41 ze dne 16.03.2016.
- Tento Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 1 stejnopis.
- Na důkaz svobodné a vážné vůle uzavřít tento Dodatek č. 1 následují vlastnoruční podpisy smluvních stran.

V Třeboni dne 05-04-2016

v TŘEBONI dne 13.4.

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Třeboň

Mgr. Terezie Jenisová, starostka

Pavla Matějková

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

