

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku v platném a účinném znění

mezi smluvními stranami

**1. Město Trutnov**

se sídlem Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16

IČ 00278360

zastoupené starostou Ing. arch. Michalem Rosou

adresa pro doručování písemností: Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16

(dále také jen „**pronajímatel**“)

**a**

**2. Zmítko, s. r. o., IČ 28826426, CZ28826426**

se sídlem Horní Malá Úpa 104, 542 27 Malá Úpa

adresa pro doručování písemností: Horní Malá Úpa 104, 542 27 Malá Úpa

zastoupena panem Stanislavem Zmítkem, jednatelem

(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 165, v ul. Slovanské nám., na st. p. č. 4145, v obci a v k.ú. Trutnov.
2. Záměr o pronájmu prostor sloužících podnikání v budově byl zveřejněn od 12.10.2022 do 14.11.2022 a nájem byl společností Zmítko, s. r. o. schválen usnesením Rady města Trutnova č. RM 2022-1418 /23 ze dne 07.12.2022.

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci část nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1. o výměře 48,50 m<sup>2</sup> (1 bufet 22,62 m<sup>2</sup>, zázemí bufetu 11,30 m<sup>2</sup>, 1 sklad 10,21 m<sup>2</sup> a 2 soc. zařízení o celkové výměře 4,37 m<sup>2</sup>) (dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Pronajímatel dále pronajímá nájemci zařízení uvedené v inventurním soupisu, který tvoří přílohu této smlouvy, a nájemce toto zařízení do nájmu přijímá.

## III.

### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je výhradně **provozování rychlého občerstvení - bufetu**.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

#### IV. Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **53.730,00 Kč/rok**, včetně platné sazby DPH, slovy: padesáttřítisíc sedmsetřicet korun českých.
2. V případě prodlení s úhradou plateb nájemného, záloh na služby a ceny služeb dle vyúčtování je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhradu za nemovitý a movitý majetek od 01.02.2023 a to ve výši:

a/ Roční nájemné za nemovitý majetek:	49.530,00 Kč
(osvobozeno od DPH dle § 56 z.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty)	
b/ Roční nájemné za movitý majetek (vč. 21 % DPH):	4.200,00 Kč
(3.471,00 Kč + 729,00 Kč - 21 % DPH)	
c/ Roční zálohy za plnění poskytované v souvislosti s nájmem	36.000,00 Kč
<b>d/ Měsíční nájemné za nemovitý majetek</b>	<b>4.127,50 Kč</b>
<b>e/ Měsíční nájemné za movitý majetek (vč. 21 % DPH)</b>	<b>350,00 Kč</b>
(289,00 Kč + 61,00 Kč - 21 % DPH)	
<b>f/ Měsíční zálohy na plnění poskytované v souvislosti s nájmem</b>	<b>3.000,00 Kč</b>
4. Nájemce je povinen sjednané nájemné včetně záloh platit měsíčně, vždy **nejpozději do 10. dne každého příslušného měsíce** formou příkazu z účtu nájemce:  
na účet:

Město Trutnov	Slovanské nám. 165			
nájemné za nemovitý majetek	19-124601/0100,	KS 2718,	VS 3612200008	
nájemné za movitý majetek	86-0218010287/0100,	KS 308,	VS 617140140	
zálohy za plnění	124601/0100,	KS 308,	VS 394520	
5. Plněním poskytovaným v souvislosti s nájmem jsou dodávky elektřiny, teplé a studené vody a dodávka tepla. Nájemce je povinen k úhradě těchto plnění dle své skutečné spotřeby (dle skutečného odečtu na poměrových měřidlech), kterou mu pronajímatel na základě vyúčtování dodavatelů služeb přeúčtuje. Celkové vyúčtování (přeúčtování) za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání bude provedeno po vyúčtování plateb příslušných dodavatelů (tepla, elektřiny, vody atd.) vždy k 31.12. a 30.06. příslušného roku. Nedoplatek za tato plnění se nájemce zavazuje uhradit do doby splatnosti vyznačené na faktuře, která se stanoví 15 dnů ode dne doručení faktury.
6. Odvoz odpadků si zajišťuje a hradí nájemce na vlastní náklady.
7. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku, počínaje dnem 01. července 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. května příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
  - a) je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné, zálohy na služby a cenu dle celkového vyúčtování služeb
  - b) je povinen užívat předmět nájmu výhradně k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- c) Při prodlení s placením nájemného, záloh na služby a ceny dle celkového vyúčtování (přeúčtované dodávky) delší než jeden měsíc, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 3.000,00 Kč do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení, pronajímatel může dále též nájem vypovědět. Nájem skončí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena nájemci, jestliže mu byla doručena alespoň čtrnáct dnů před koncem měsíce, při pozdějším doručení výpovědi nájem skončí patnáctým dnem následujícího kalendářního měsíce.
  - d) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu prostory sloužící podnikání vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli.
  - e) Jakékoliv změny pronajatých prostor lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

## **VI. Doba nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy počíná dnem 01.02.2023 a sjednává se na dobu určitou 5 let, tj. do 01.02.2028 s 2 měsíční výpovědní dobou, výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem končí:
  - a) uplynutím doby;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) písemnou výpovědí:
    - pronajímatele v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší jinou povinnost z této smlouvy, rovněž v případě, že je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem pronájmu naložit tak, že jej nelze dále užívat, či vyžaduje-li opravy, při jejichž provádění jej nebude možno po delší dobu řádně užívat;
    - nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 1 kalendářní měsíc.
3. V případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinnosti nájemcem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč. Pronajímatel může na úhradu smluvní pokuty jednostranně započítat pohledávku nájemce na vrácení nájemného nebo plnění poskytovaných s nájmem.
4. Při zániku nájmu vyrovnají smluvní strany veškeré své závazky vzniklé v souvislosti se vztahem vyplývajícím z této smlouvy, a to ke dni zániku nájmu. K tomuto dni nájemce předá předmět nájmu pronajímateli, pokud nedojde předem k jiné dohodě.

## **VII. Ujednání o škodách**

1. Nájemci je znám stav předmětu nájmu, přebírá jej v tomto stavu do nájmu a zavazuje se užívat jej výhradně k účelu a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.

## **VIII. Doručování**

1. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností mezi nimi se bude řídit následujícími pravidly. Písemnosti mohou být doručeny osobním předáním, doručením do datové schránky ve smyslu právních předpisů, popřípadě je lze doručit prostřednictvím pošty.
2. Poštou budou písemnosti zasílány vždy doporučeně, a to na adresu pro doručování uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy, ledaže by z písemného oznámení adresáta doručeního odesílateli vyplývala změna adresy pro doručování. Pro takto poštou zaslání písemnosti platí, že byly doručeny třetího pracovního dne následujícího po jejich podání na poštu, ledaže by vůbec nedošlo k jejich doručení z důvodu na straně pošty.

## **IX. Ustanovení závěrečná**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti pronajatých objektů (prostor) odpovídá nájemce v plném rozsahu dle Zákona ČNR č. 133/1985 Sb. v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
4. Veškeré opravy smí provádět nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady dovybavení bufetu dle nových hygienických norem a právních předpisů s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu nebude zhodnocení prostor sloužících podnikání nájemci pronajímatelem uhrazeno.
6. Nájemce se zavazuje zajistit provozní dobu bufetu v pondělí a středa od 08:00-16:00 hod, úterý a čtvrtek od 08:00 do 15:00 hod, v pátek od 08:00 až 14:00 hod. Prostory budou mimo provoz 23.12. a 31.12. a v době uzavření úřadu.
7. Stavební a jiné úpravy v pronajatých prostorách, sloužících výlučně pro potřeby nájemce, si nájemce provádí na vlastní náklad a to s předchozím souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení a dále může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět; pro výpověď a skončení nájmu platí ustanovení v části IV. této smlouvy o výpovědi z důvodu prodlení s placením nájemného, záloh na služby a celkového vyúčtování služeb.
9. Opravy do výše 1.000,00 Kč a běžnou údržbu si platí nájemce sám. Na opravách přesahujících částku 1.000,00 Kč se bude nájemce podílet spoluúčastí ve výši 1.000,00 Kč.
10. Smlouva byla vypracována ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
12. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv

(zákon o registru smluv).

13. Tuto smlouvu zašle správci registru k uveřejnění město Trutnov bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
14. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství.

V Trutnově dne .....

V ..... dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

**Přílohy:**  
**- Inventurní soupis**

# V Ý P O Č T O V Ý L I S T

pro stanovení nájemného a záloh na služby za prostory sloužící podnikání

## Identifikace prostoru:

Čtvrť (č. obce): Vnitřní Město č. popisné: 165 číslo nebytového prostoru: 2  
PSČ: 541 01 Ulice: Slovanské nám. poloha prostoru v domě – podlaží: I. NP  
Majitel prostoru: Město Trutnov  
Pronajímatel prostoru: Město Trutnov, Slovanské nám. 165

Nájemce prostoru: **Zmítko, s. r. o.**, IČ: **28826426**, DIČ: CZ28826426  
Sídlo: Horní Malá Úpa 104, 542 27 Malá Úpa

## I. ÚDAJE O NEBYTOVÉM PROSTORU

Způsob využití: bufet Průměr. počet pracovníků: 2 Vytápění: dálkové  
Sanitární zařízení: 1 WC, 1 umývárna, 2 umývadla zařízení: viz inventurní soupis

## VÝPOČET NÁJEMNÉHO ZA UŽÍVÁNÍ PROSTORU A MOVITÝCH VĚCÍ:

1	bufet	22,62	
1	zázemí bufetu	11,30	
1	sklad	10,21	
2	sociální zařízení	4,37	
5	Celkem:	<b>48,50</b>	49 530,00 Kč
	zařízení	-	
	<b>NÁJEMNÉ DOHODOU</b>		<b>49 530,00 Kč</b>

Základní nájemné za užívání prostoru: 49.530,00 Kč  
Snižující položka: 0  
Zvyšující položka: 0,00 Kč  
**ROČNÍ nájemné za užívání prostoru: 49.530,00 Kč**  
**MĚSÍČNÍ nájemné za užívání prostoru: 4.127,50 Kč**

## ROČNÍ ZÁLOHY NA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PROSTORU:

vytápění	8 436,00 Kč
vodné + stočné	1 440,00 Kč
elektrická energie	23 364,00 Kč
teplá užitková voda	1 820,00 Kč
vodné + stočné - WC	940,00 Kč
<b>ZÁLOHY CELKEM:</b>	<b>36 000,00 Kč</b>

**ROČNÍ záloha na služby spojené s užíváním prostoru: 36.000,00 Kč**  
**MĚSÍČNÍ záloha na služby spojené s užíváním prostoru: 3.000,00 Kč**

## Z Á V Ě R :

**ROČNÍ** nájemné za nebytové prostory 49.530,00 Kč  
**ROČNÍ** zálohy na služby 36.000,00 Kč  
**CELKEM: 85.530,00 Kč**  
**MĚSÍČNÍ** nájemné za nebytové prostory 4.127,50 Kč  
**MĚSÍČNÍ** zálohy na služby 3.000,00 Kč  
**CELKEM: 7.127,50 Kč**

**Měsíční úhrada ve výši 7.127,50 Kč je splatná do 10. dne příslušného měsíce.**

V Trutnově dne:

\_\_\_\_\_  
p r o n a j í m a t e l  
Město Trutnov, Michal Rosa - starosta

\_\_\_\_\_  
n á j e m c e  
Stanislav Zmítko