



# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NS/00086/2023/OHS

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání  
uzavřená podle ust. § 2302 a násl., zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

## I. Smluvní strany

### Město Říčany

se sídlem Říčany, Masarykovo nám. 53  
zastoupené starostou Ing. Davidem Michaličkou

IČO: 00240702

DIČ: CZ00240702

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 43-3690420267/0100

dále jen **pronajímatel**

a

Kateřina Fuksová

Hlavní 62, 251 66 Senohraby

IČ: 71145346

bank. spojení :

e-mail :

dále jen **nájemce**

## II. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - Dům s pečovatelskou službou SENIOR- na adrese Komenského nám. č.p.1850, 251 01 Říčany, parc. č. st. 2868, o celkové výměře 1534 m2 zast. plocha, parc.č.st. 2869 o celkové výměře 320 m2 a parc. č.st. 2870 o výměře o celkové výměře 112 m2, v k. ú. Říčany u Prahy, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeném pro k. ú. Říčany u Prahy, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nájemci prostor sloužící k provozování kadeřnictví (dále též jen „**nebytový prostor**“) v předmětné nemovitosti blíže specifikovaný v článku III. této smlouvy.

## III. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor na adrese Komenského nám. č. p. 1850, 251 01 Říčany, Dům s pečovatelskou službou SENIOR, blok B, v prvním nadzemním podlaží o celkové výměře 86,96 m2.
- 3.2. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování kadeřnictví, kosmetiky, manikúry, masáže, fyzioterapie, pedikúry, tradiční čínské medicíny od 30. 1. 2023 – do 31. 1. 2028, s právem opce na dalších 5 let za podmínky bezkonfliktního nájemního vztahu.

O prodloužení nájemního vztahu je nájemce povinen požádat půl roku před uplynutím doby nájmu.

#### ***IV. Doba nájmu***

- 4.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 30. 1. 2023 – do 31. 1. 2028.
- 4.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, a to z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta, začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 4.3. Smlouvu lze rovněž ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
- 4.4. V případě ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen prostory vyklidit a v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, předat městu Říčany, a to nejpozději poslední den trvání smlouvy nebo nejbližší pracovní den.

#### ***V. Práva a povinnosti smluvních stran***

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory k účelům a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. V případě úmyslu změnit účel nájmu je povinen o tom informovat pronajímatele a tuto změnu provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.2. Nájemce smí provádět veškeré úpravy pouze se souhlasem pronajímatele.
- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o nutnosti oprav, které má pronajímatel v pronajatých prostorách provést a umožnit jejich provedení. V případě zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce za škody, které v důsledku toho vzniknou.
- 5.4. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném provozuschopném stavu, na vlastní náklady provádět drobné opravy a běžnou údržbu, chránit jej před poškozením, nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu a včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce, a to na náklad nájemce.
- 5.5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory, či jejich část, do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu vznikla v důsledku užívání nebytových prostor v rozporu s dohodnutým účelem nebo v důsledku nešetrného zacházení.
- 5.7. Pronajímatel je povinen předat nájemci klíče od pronajatých prostorů ke dni podpisu smlouvy.
- 5.8. Nájemce je povinen poskytovat zákazníkům bydlícím v DPS SENIOR slevu ve výši 20 % na všechny nabízené služby.
- 5.9. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů, provádí předepsané zkoušky a revize.
- 5.10. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 5.11. Majetek nájemce umístěný, resp. i v budoucnu umístěvaný, do předmětu nájmu si nájemce pojišťuje proti všem rizikům sám.

## **VI. Výše nájemného, jeho splatnosť a služby**

- 6.1. Nájemné je stanovené dohodou oboch smluvných strán vo výši 24 000,- Kč bez DPH/ mes. Nájemné je osvobozené od DPH podľa § 56 a odst. 1. V prípade, že sa nájemce stane plátcem DPH, je povinen túto skutočnosť ohlásit Mestu, ktoré rozhodne, zda využije ustanovení § 56 a odst. 3 a bude k nájemnému uplatňovať DPH. Pro tyto účely bude smluvně sjednané nájemné navýšeno o príslušnú výši DPH. V prípade porušení výše uvedenej povinnosti nájemce odpovídá za škodu, ktorá pronajímateľovi vznikla z dôvodu nemožnosti uplatnení odpočtu za souvisejících oprav a investic. Takto stanovené nájemné je splatné čtvrtletními splátkami ve výši 72 000,- Kč bez DPH předem, a to vždy k 31.1., 30.4., 31.7., a 30.10. příslušného roku na účet pronajímatele č. ú. 43-3690420267/0100, který je veden u Komerční banky a.s., na základě faktur vystavených pronajímatelem.
- 6.2. Pronajímateľ dále poskytuje nájemci dodávku tepla, teplé užitkové vody a studené vody. Výše zálohy na túto službu se stanovuje ve výši 7 000,- Kč/mes. včetně DPH. Takto stanovené zálohy jsou splatné čtvrtletními splátkami ve výši 21 000,- včetně DPH předem, a to vždy k 31.1., 30.4., 31.7., a 30.10. příslušného roku na účet **DPS SENIOR a stacionář Olga Říčany, příspěvková organizace (dále jen „DPS“)** na základě faktur vystavených DPS.
- 6.3. Zaplacené zálohy budou nájemci vyúčtovány jednou za kalendářní rok v souladu s platnými předpisy pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé a studené užitkové vody v platném znění.
- 6.4. Nájemce se zavazuje vzniklý nedoplatek z vyúčtování uhradit do 15-ti dnů po obdržení faktury. Preplatek uhradí DPS nájemci do 15-ti dnů. Případná úprava výše zálohy bude provedena po vyúčtování skutečných nákladů formou písenného dodatku ke smlouvě.
- 6.5. Odběr elektrické energie a odvoz tuhého komunálního odpadu si zajišťuje a hradí nájemce sám podle své spotřeby na základě přímého vztahu s dodavatelem.
- 6.6. Pronajímateľ je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu zvyšovat výši nájemného o tzv. průměrnou roční míru inflace za předcházející kalendářní rok, která je zveřejňována Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen stanovené nájemné a zálohy na služby platit řádně a včas.
- 6.7. Nájemce je povinen stanovené nájemné a zálohy na služby platit řádně a včas.
- 6.8. Dojde-li k prodlení platby nájmu a záloh, má pronajímateľ právo účtovat nájemci úrok z prodlení dle nařízení vlády pro stanovení úroku z prodlení platného v době prodlení.

## **VII. Ostatní ujednání**

- 7.1. V prípade změny vlastníka pronajatých nebytových prostor vstupuje nabyvatel vlastníctví do právního postavení pronajímatele a přebírá veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající.
- 7.2. Nájemce s pronajímatelem je povinen uzavřít nejpozději do 31. 12. 2023 smlouvu o provedení stavebních úprav, kterou se nájemce zaváže investovat do oprav a úprav předmětu nájmu částku v minimální výši 250.000,-Kč, která bude upravovat záležitosti týkající se technického zhodnocení a jeho náhrady v prípade předčasného ukončení nájmu. V prípade, že nájemce smlouvu o provedení stavebních úprav s pronajímatelem ve sjednaném termínu neuzavře, bude to považováno za zvlášť závažné porušenie smluvných povinností ze strany nájemce.

### VIII. Ustanovení společná a závěrečná



- 8.1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR.
- 8.2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných nebytových prostor, a že je v tomto stavu bez výhrad přejímá do nájmu na dohodnutou dobu.
- 8.3. Obě smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah této nájemní smlouvy, a že k jejímu podpisu přistupují ze svobodné vůle.
- 8.4. Změna obsahu nájemní smlouvy, nebo její ukončení před uplynutím dohodnuté doby z jiných než zákonem nebo touto smlouvou stanovených důvodů, je možná pouze, dohodnou-li se na tom písemně obě smluvní strany.
- 8.5. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.6. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden si ponechá nájemce.
- 8.7. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Říčany na své schůzi dne 26.1.2023 pod číslem usnesení 2303019.
- 8.8. Na důkaz souhlasu s písemným zněním této smlouvy připojují na její závěr zástupci obou smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Říčanech dne: 2.2.2023

V Říčanech dne: 30.1.2023

Za pronajímatele:

Ing. David Michalička  
starosta města Říčany

Kateřina Fuksová