

# Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

## **Pronajímatel:**

**Město Bučovice**, IČ: 00291676, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice,  
zastoupené starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,  
dále jen pronajímatel

**a**

## **Nájemce:**

**Mgr. Dobruška Hanousková**, IČ: 41614160, Čechyně 155, 683 01 Rousínov,  
kontaktní adresa, xxxxxxxxxxxxxx, xxx xx xxxxxxxxxxxxxx  
tel.: xxx xxx xxx, e-mail: dobrunka@dobrunka.cz  
dále jen nájemce

## **I.**

### **Předmět nájemní smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 908, jehož součástí je budova číslo popisné 33, adresa: Slavkovská 33, Bučovice. V části budovy – dle schématu se nacházejí prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor – místnosti č. 1 dle schématu - příloha č. 1 této smlouvy, která se nachází v I. nadzemním podlaží části budovy definované v čl. I. odst. 1 o celkové ploše 110,52 m<sup>2</sup>.
3. Nájemce je oprávněn užívat sklepní prostor v I. podzemní podlaží dle přílohy č. 2., Plocha sklepních prostor se nezapočítává do ploch pro výpočet nájemného.
4. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.
5. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor specifikovaný v odst. 1 této smlouvy za níže uvedených podmínek a nájemce nebytový prostor ke sjednanému účelu užívání přebírá.
6. Nájemce a jeho klienti jsou oprávněni užívat kromě předmětu nájmu společné části budovy, které jsou volně přístupné – vstup, chodba.
7. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, kde budou zaznamenány stavy měřičů energií, vybavení nebytových prostor, počet předaných klíčů apod.

## **II.**

### **Účel nájmu a provozní doba**

1. Nájemce je oprávněn nebytový prostor vymezený v čl. I. užívat jako **zázemí k činnosti pro Pedagogické nakladatelství Dobrunka a poskytování služeb praktického pedagoga za úhradu**. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor jako provozovnu.
2. Nájemce prohlašuje, že k podnikatelské činnosti, kterou bude v nebytovém prostoru provozovat, má potřebná podnikatelská oprávnění. Nájemce se zavazuje výše uvedenou činnost v pronajatém nebytovém prostor vykonávat osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.

### III.

#### Vznik a doba trvání nájmu

1. Nájem v rozsahu dle této smlouvy vzniká **dnem 11.04.2023**, což je den účinnosti smlouvy. Nájemné a úhrady na služby spojené s nájmem budou nájemcem hrazeny od 01.05.2023.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Doručením se rozumí i uplynutí výpovědní doby při zaslání výpovědi doporučenou zásilkou na adresu uvedenou v této smlouvě (u nájemce na adresu provozovny) nebo adresu, kterou smluvní strany písemně oznámí jako doručovací.

### IV.

#### Nájemné

#### Výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou stran. Nájemné je stanoveno ve výši **221.040 Kč/rok** (slovy dvěštdvacetjedentisícčtyřicetkorun českých).
2. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor zálohově, není-li dále uvedeno jinak:
  - vodné a stočné – 7.000 Kč ročně
  - el. energie – 24.000 Kč ročně
  - srážkové vody – 5.000 Kč ročně
  - topení – 36.000 Kč ročně
  - úklid společných prostor – paušál – 2.400 Kč ročně
  - elektřina sklepní prostory – paušál – 1.200 Kč ročně
3. Ke sjednaným zálohám za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
4. Nájemné a úhrady na služby spojené s nájmem hradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem formou čtvrtletních plateb. Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit fakturu vždy k 15. dni druhého měsíce ve čtvrtletí, tedy k 15.02., 15.05., 15.08. a 15.11. Splatnost faktury bude 15 dnů ode dne doručení faktury.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb uvedených v odst. 4 má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

### V.

#### Vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor dle skutečných nákladů zjištěných:
  - vytápění dle stavu měřiče spotřeby topného média instalovaného pro dobavu tepla a teplé vody pro předmětu nájmu násobeno jednotkovou cenou, která bude určena dle skutečných nákladů za poslední roční zúčtovací období dle fakturace dodavatele;
  - vodné a stočné dle poměrového měřidla;
  - elektřina dle měřidla;
  - náklady na odvod srážkových vod za předmět nájmu budou vyúčtovány ve výši 50 % dle vyúčtování dodavatele za poslední roční zúčtovací období, jako průměrná cena stočného za srážkové vody za 12měsíční zúčtovací období, bez

ohledu na změny cen v průběhu kalendářního roku (úhrada za odvod srážkových vod náleží pouze k prostorám sloužícím k podnikání).

2. Úklid pronajatých prostor včetně úklidových prostředků si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

## **VI.**

### **Inflační doložka**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu upravit o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nová výše nájemného bude nájemci písemně oznámena. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Toto ustanovení se poprvé použije od roku 2025.

## **VII.**

### **Způsob užívání**

1. Nájemce je uživatelem části pronajatých prostor ke dni uzavření této smlouvy a prohlašuje, že tyto prostory jsou způsobilé k užívání způsobem uvedeným v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami (analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy.) Dále je nájemce povinen hradit náklady oprav a škody, které vznikly jeho zaviněním nebo nesprávným užíváním.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 2 a vznik pojistné události.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
5. Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, tepla, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.
6. Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu nebo jsou nezbytné k přístupu k předmětu nájmu.
7. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.
8. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě budovy pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pronajímatel musí schválit grafické a materiálové provedení označení a způsob jeho umístění. Pokud k tomuto umístění je potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

## **VIII.**

### **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se

- bezpečností a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a PO, s nimiž byl řádně seznámen.
3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
  4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

## **IX.**

### **Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Změny a doplňky této smlouvy budou sjednány písemnými dodatky průběžně číslovanými.
3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z tohoto nájemního vztahu, které nejsou upraveny v této smlouvě, se řídí dle příslušných právních předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení
5. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 20.03.2023, číslo usnesení 180/12/RM/2023 OM 05.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice.

V Bučovicích, 5. dubna 2023

.....  
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.  
za pronajímatele

.....  
Mgr. Dobruška Hanousková  
nájemce

Přílohy: Schéma I. NP  
Schéma II. NP