

## DOHODA

### o převodu nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen „OZ“)

#### 1) Mgr. Jana Obrová

se sídlem T. G. Masaryka 623, 565 01, Choceň, IČO: 663 06 884, DIČ CZXXXXXXXXX,  
r.č. XXXXXXXXX

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona zapsaná v evidenci vedené  
Živnostenským úřadem ve Vysokém Mýtě

(dále jen jako „Převodce nájmu“)

#### 2) BENU Česká republika s.r.o.

se sídlem Praha 10 - Hostivař, K pérovně 945/7, PSČ 102 00,  
IČO: 496 21 173,

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 318084,  
zastoupena jednatelem panem Pavlem Krausem a panem Petrem Doležalem

(dále jen jako „Nabyvatel nájmu“)

#### 3) Město Králíky, IČO: 002 79 072, DIČ: CZ00279072

se sídlem Velké náměstí 5, 561 69 Králíky,  
zast. dle plné moci ze dne 10.01.2017 společností Služby města Králíky s.r.o., se sídlem  
Růžová 462, 561 69 Králíky, IČO 260 07 959, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského  
soudu v Hradci Králové pod sp. zn. C 19661, zastoupena panem Ing. Miroslavem Keprtou,  
jednatelem

(dále jen jako „Pronajímatel“)

(dále společně též jen jako „smluvní strany“)

## I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel a Převodce nájmu uzavřeli dne 13.05.2011 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (včetně dodatků, poslední ze dne 05.04.2023), jejímž předmětem je nájem následujících prostor nájemci: samostatný celek místností o celkové výměře 129,77 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor je umístěn v přízemí objektu čp. 3. na adrese Velké náměstí 3, na pozemku p. č. st. 233, vše zapsáno na LV 10001, k.ú. a obec Králíky, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen „Budova“) (dále jen jako „Nájemní smlouva“). Předmět nájmu sestává z následujících prostor:

- Obchodní místnost (31,75 m<sup>2</sup>)
- Kancelář (7,80 m<sup>2</sup>)
- Sklady, šatna zádveří (77,87 m<sup>2</sup>)
- WC, umývárna, úklidová místnost (12,35 m<sup>2</sup>)

(dále společně jen „Předmět nájmu“).

Pro právní jistotu všech smluvních strany tvoří úplné znění Nájemní smlouvy nedílnou součástí této dohody, která je označena jako příloha č. 1.

## II.

### Předmět dohody

Převodce nájmu převádí Nájemní smlouvu ve prospěch Nabyvatele nájmu ke dni účinnosti této dohody. Nabyvatel nájmu prohlašuje, že si Nájemní smlouvu, která byla označena v čl. I této dohody, přečetl a s jejím obsahem včetně všech práv a povinností je plně srozuměn, bere na vědomí výši a splatnost nájemného včetně všech výslovně uvedených smluvních závazků vyplývajících z Nájemní smlouvy.

Předmětem převodu nájmu jsou tedy smluvní podmínky Nájemní smlouvy týkající se zejména předmětu a účelu nájmu, práv a povinností smluvních stran, nájemného a cen za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, doba a skončení nájmu, smluvních sankcí.

Pronajímatel prohlašuje, že ve smyslu § 2307 OZ uděluje souhlas s touto dohodou o převodu nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této dohody neeviduje žádné dluhy Převodce nájmu vyplývající z titulu Nájemní smlouvy. Nájemné a zálohy na služby jsou ke dni podpisu této dohody řádně uhrazeny.

Předání předmětu nájmu proběhne mezi Převodcem nájmu a Nabyvatelem. Pronajímatel předal prostory k výkonu nájmu dle Nájemní smlouvy a toto předání nadále platí.

## III.

### Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti touto dohodou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

**Tato dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle dohodu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.

Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Smluvní strany si dohodu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Současně prohlašují, že tuto dohodu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují podpisy osob oprávněných za ně jednat.

Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Schvalovací doložka dle § 41 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů:**

Záměr dohody byl schválen usnesením rady č. RM/2023/10/127 ze dne 13.03.2023, zveřejněn dne 14.03.2023, sejmuto dne 29.03.2023. Samotná dohoda byla schválena usnesením rady č. RM/2023/17/247 ze dne 03.05.2023.

Příloha č. 1 – Úplné znění Nájemní smlouvy

V Králíkách dne 22.05.2023

.....  
Mgr. Jana Obrová, Převodce nájmu

V Praze dne 02.05.2023

.....  
BENU Česká republika s.r.o., Nabyvatel nájmu

V Praze dne 02.05.2023

.....  
BENU Česká republika s.r.o., Nabyvatel nájmu

V Králíkách dne 17.05.2023

.....  
Město Králíky, Pronajímatel  
Ing. Miroslav Kepřta  
jednatel společnosti Služby města Králíky s.r.o. dle plné moci

Příloha č. 1 – Úplné znění Nájemní smlouvy

\*\*\*

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvními stranami:

**Město Králíky, IČO 00279072, DIČ CZ00279072**

se sídlem Velké náměstí 5, 561 69 Králíky

zast. dle plné moci ze dne 10.01.2017 společností Služby města Králíky s.r.o.

IČO 26007959, DIČ CZ26007959, se sídlem Růžová 462, 561 69 Králíky

společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle C, vložka 19661

zastoupená Ing. Miroslavem Keprtou, jednatelem společnosti

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

**Mgr. Jana Obrová**

**IČO 66306884, DIČ CZXXXXXXXX, r.č. XXXXXXXX**

se sídlem: Choceň, T. G. Masaryka 623, PSČ 565 01

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku vedená v evidenci Živnostenského úřadu ve Vysokém Mýtě

na straně druhé (dále jen nájemce)

I/

Pronajímatel je na základě listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Králíky a dále na základě svého prohlášení mimo jiné výhradním vlastníkem objektu čp. 3 na Velkém náměstí v Králíkách.

II/

Smluvní strany se dohodly na pronájmu nebytového prostoru — obchodní místnosti, kanceláře a skladů ve shora uvedeném objektu.

Popis prostoru: Jedná se o samostatný celek místností o celkové výměře 129,77 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor je umístěn v přízemí objektu čp. 3. Obchodní místnost má hlavní vchod v rohu průčelí budovy směřované do Velkého náměstí. Druhý vchod do nebytového prostoru je ze severní části budovy. Nebytový prostor má samostatné měření odběru el. energie a plynu.

**Předmět nájmu:** provozování zdravotnického zařízení

samostatný celek místností o celkové výměře 129, 77 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor je umístěn v přízemí budovy čp. 3 — stavbě občanského vybavení, na pozemku p. č. st. 233, vše zapsáno na LV 10001, k. ú. a obec Králíky, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen „Budova“). Předmět nájmu sestává z následujících prostor:

- Obchodní místnost (31, 75 m<sup>2</sup>)
- Kancelář (7,80 m<sup>2</sup>)
- Sklady, šatna, zádveří (77,87 m<sup>2</sup>)
- WC, umývárna, úklidová místnost (12,35 m<sup>2</sup>)  
(dále společně jen „Předmět nájmu“).

## Účel nájmu: lékárna

### III/ Úprava práv a povinností

- a) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemci v takovém stavu, ve kterém se ke dni uzavření nájemní smlouvy nachází.  
V případě, že nebytový prostor není ke dni předání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, je nájemce povinen provést změny a úpravy nebytového prostoru na své vlastní náklady, zároveň je nájemce povinen v tomto stavu nebytový prostor svým nákladem udržovat.
- b) Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si předchozí písemný souhlas.
- c) Jakékoliv stavební úpravy pronajímáných prostor provádí vždy nájemce na své náklady po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to za předpokladu, že k úpravám z hlediska stavebního zákona dá souhlas příslušný orgán státní správy. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu nebude požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých nebytových prostor v důsledku provedených stavebních úprav provedených nájemcem na své náklady.
- d) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem RM.
- e) Smluvní strany se dohodly, že stavební zásahy odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení nebytových prostor užívaných nájemcem a hrazených nájemcem, bude nájemce z hlediska daňového odepisovat (v souladu s § 28 odst. 3 zák.č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů), přičemž pronajímatel nezvýší vstupní cenu nemovitosti, v níž se pronajaté nebytové prostory nacházejí, o tyto výdaje hrazené nájemcem. S tím pronajímatel souhlasí.
- f) Nájemce při ukončení nájemního vztahu předloží pronajímateli účetní podklad o stavu odpisů a zůstatkové ceně.

### IV/ Výše nájemného, zálohy na služby a splatnost

- a) Pronajímatel pronajímá shora uvedené nebytové prostory nájemci za vzájemně dohodnuté nájemné ve výši **79.693,00 Kč** (Slovy: sedmdesátdevět tisíc šest set devadesát tři korun českých) **za jeden kalendářní rok.**

K tomuto základu daně bude účtována příslušná sazba DPH dle platného zákona.

<u>Druh a popis prostoru</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>sazba za m<sup>2</sup>/rok</u>	<u>celkem</u>
Obchodní místnost	31,75	676,00	21.463,00
Kancelář	7,80	676,00	5.272,00
Sklady, šatna, zádveří	77,87	587,00	45.709,00
WC, umývárna, úklidová místnost	12,35	587,00	7.249,00

Podle těchto ustanovení se nájemné určuje následovně:

- a) měsíční úhrada nájemného (bez DPH) 6.641,00 Kč  
b) měsíční úhrada záloh na služby 446,00 Kč  
z toho – vodné, stočné 446,00 Kč

Nájemné se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele **čtvrtletně nejpozději k poslednímu dne příslušného kalendářního čtvrtletí.**

Datum zdanitelného plnění nastává vždy k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí.

**Číslo účtu: XXXXXXXXXX**

*Placené služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou: vodné, stočné, srážková voda, čištění a prohlídka komínových průduchů, drobné opravy ve společných prostorech v 1. NP. Spotřeba vody je v čp. 3 měřena poměrovými měřidly, v nebytovém prostoru je umístěn 1 ks (1 ks v 1. PP). Celková spotřeba v čp. 3 se rozdělí poměrem podle poměrových měřidel jednotlivým nájemcům.*

Nebytový prostor využívá 1 komínový průduch.

- b) Nájemné za vybavení nebytového prostoru a technická zařízení pronajatá s nebytovým prostorem je zahrnuto ve výši nájemného.
- c) Smluvní nájemné se může k 1. červenci kalendářního roku valorizovat tak, že se povýší o míru inflace za bezprostředně předešlý kalendářní rok zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem.  
Současně je Pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit cenu nájemného, a to vždy v souladu s výší cen, jež jsou stanoveny aktualizovanými Pravidly pro pronajímání prostorů sloužících podnikání ve vlastnictví města Králíky, a to tak, že výše nájemného (včetně dosavadní valorizace) bude maximálně dorovnána do aktuální výše cen nájemného dle těchto Pravidel s účinky vždy do budoucna počínaje od kalendářního čtvrtletí následujícího po kalendářním čtvrtletí, ve kterém byla Nájemci taková nová cena nájemného Pronajímatelem písemně oznámena a doložena. Nájemce je povinen toto jednostranné navýšení nájemného akceptovat.
- d) Pro případ prodloužení úhrady nájemného nájemcem smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 480,00 Kč za každý započatý měsíc prodloužení. Nezaplacení nájemného v daném termínu může být důvodem k ukončení nájemního vztahu.

## **V. Doba trvání nájmu, skončení nájmu, vrácení Předmětu nájmu**

- a) **Doba trvání nájmu se sjednává na dobu určitou v délce trvání do 30.6.2028.**
- b) **Nájemní smlouva se automaticky prodlužuje dvakrát** za stejných podmínek jako v posledním měsíci doby trvání nájemního vztahu, a to **o 5 let**, pokud Nájemce nesdělí písemně Pronajímateli nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané či prodloužené doby trvání nájemního vztahu, že nemá zájem v nájmu pokračovat.
- c) **Pronajímatel může ukončit tuto Nájemní smlouvu jednostranně s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce** počínající běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé Smluvní straně, pokud:
  - i. se Nájemce ocitne v prodloužení s úhradou nájemného nebo jiné platby dle této Nájemní smlouvy navzdory předchozí písemné výzvě obsahující dodatečnou lhůtu alespoň 30 (třicet) kalendářních dnů k plnění,
  - ii. Nájemce přes písemnou výstrahu ze strany Pronajímatele užívá Předmět nájmu nebo trpí užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle této Nájemní smlouvy takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda; nebo mu hrozí značná škoda,
  - iii. byl pravomocně prohlášen úpadek Nájemce,
  - iv. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.

- d) Jednostranné ukončení této Nájemní smlouvy Pronajímatelem z jiných, než výše uvedených důvodů a jiným než výše uvedeným způsobem, je vyloučeno.
- e) **Nájemce může ukončit tuto Nájemní smlouvu jednostranně výpovědí z následujících důvodů:**
- i. pokud Nájemce bez svého zavinění ztratil způsobilost pro výkon některé činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat,
  - ii. pokud se Předmět nájmu či jeho část stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým k užívání ke kterémukoli ze sjednaných účelů,
  - iii. pokud Pronajímatel hrubě porušil některou ze svých povinností přes písemnou výzvu k odstranění závadného stavu,
  - iv. pokud dojde ke zcizení Budovy anebo Předmětu nájmu,
  - v. byl pravomocně prohlášen úpadek Pronajímatele,
  - vi. pokud provoz lékárny bude ztrátový za jedno účetní období v rámci sjednané či prodloužené doby trvání nájemního vztahu,
  - vii. pokud byla ze strany Pronajímatele oznámena Nájemci nová výše nájemného dle čl. IV/písm. c) Nájemní smlouvy dle aktualizovaných Pravidel pro pronajímání prostorů sloužících podnikání ve vlastnictví města Králíky.
- f) **Výpovědní doba u výpovědi podané Nájemcem trvá 3 (tři) měsíce**, není-li zákonem stanoveno jinak, a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé Smluvní straně.
- g) Po skončení nájmu dle této Nájemní smlouvy se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímatele Předmět nájmu zpět ve stavu, v jakém se Předmět nájmu ke dni jeho předání nachází s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem písemně jinak.

## VI/

- a) Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je mu znám stav přebíraného prostoru sloužícího podnikání a že tento stav odpovídá výše uvedenému ujednání.
- b) Spotřeba vody bude měřena dle podružného měřiče pro Předmět nájmu, bude-li nainstalován. Nájemce hradí poplatky za odvoz svého odpadu.
- c) Pronajímatel je povinen zajišťovat běžnou údržbu Předmětu nájmu, opravy, revize a výměnu zařízení, která v Předmětu nájmu instaloval, zejména komín, kotel apod. Pronajímatel zajišťuje v případě nutnosti nový kotel na své náklady.
- d) Nájemce je oprávněn bezplatně na své náklady umístit své firemní označení a reklamu a také 3d logo na fasádu Budovy a do výloh (a také z jejich vnitřní i z vnější strany). Úplata za umístění je již zohledněna v nájemném a nebude hrazena separátně.
- e) Není-li ujednáno jinak, platí pro vzájemné vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle této smlouvy ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany dále dohodou vylučují aplikaci ustanovení § 2001 - § 2005, § 2288, § 2309, § 2315 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit Nájemní smlouvu dle § 2000 občanského zákoníku.

## VII/

Účastníci smlouvy stvrzují svými podpisy, že tato smlouva byla napsána dle jejich pravé a svobodné vůle.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.06.2011.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

### **Schvalovací doložka dle § 41 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů:**

Záměr pronájmu byl schválen usnesením č. RM/2010/49/688 ze dne 03.11.2010. Pronájem nebytových prostor byl schválen dne 15.12.2010 usnesením č. RM/2010/55/787 Rady města Králíky.

Záměr změny smlouvy byl schválen usnesením rady č. RM/2023/10/127 ze dne 13.03.2023, zveřejněn dne 14.03.2023, sejmuto dne 29.03.2023. Samotná změna smlouvy byla schválena usnesením rady č. RM/2023/13/165 ze dne 03.04.2023.