

**Smlouva**  
**o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 452**  
mezi

pronajímatel:

Město Moravská Třebová  
nám. T. G. Masaryka č. o. 29  
571 01 Moravská Třebová  
IČO: 00277037

pronajímatel v zastoupení na základě Dodatku č. 2 k mandátním smlouvám ze dne 20.12.2007, uzavřeného dne 24.09.2018:

**Technické služby Moravská Třebová s.r.o.**  
**Zahradnická č. o. 21**  
**571 01 Moravská Třebová**  
**IČO: 25970399, DIČ: CZ25970399**

zapsaná u krajského soudu v Hradci Králové oddíl C vložka 18167  
zastoupená Josefem Švichkým, pověřeným na základě plné  
moci pro zastupování společnosti

a

nájemce:

**Pekařství a cukrářství Sázava s.r.o.,**  
IČO: 25953524, DIČ: CZ25953524  
se sídlem č. p. 180, 563 01 Sázava  
spol. zapsaná v OR vedeném KS v Hradci Králové pod C 17363,  
zastoupená jednatelem Daliborem Matějíkem a Jiřím Kollertem

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

**I.**  
**Úvodní ustanovení**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 25, jehož součástí je dům č. p. 28, v části obce město na nám. T. G. Masaryka č. o. 37 v Moravské Třebové, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Moravská Třebová u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

**1.2.** Pronajímatel pověřil společnost Technické služby Moravská Třebová s.r.o. na základě Dodatku č. 2 k mandátním smlouvám k uzavření nájemní smlouvy a ke sjednání všech práv a povinností souvisejících s pronájmem předmětu nájmu.

## II. Předmět smlouvy

**2.1.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostory sloužící podnikání č. 100 - obchodní prostory nacházející se v přízemí budovy č. p. 28 na nám. T. G. Masaryka č. o. 37, který je součástí pozemku parc. č. 25. a sestávající z hlavních místností a příslušenství o celkové výměře 161 m<sup>2</sup> (dále také jen „*nebytové prostory*“ nebo „*předmět nájmu*“).

**2.2.** Nájemce prohlašuje, že shora popsané nebytové prostory do nájmu bez výhrad za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá a zavazuje se pronajímateli platit níže sjednané nájemné.

## III. Účel nájmu

**3.1.** Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu vymezený v čl. II. této smlouvy za účelem provozování obchodu s pekařskými a cukrářskými výrobky včetně kavárny a výrobních prostor (zázemí pro přípravu potravin), tedy k výrobní a obchodní podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu činnosti nájemce dle bodu 3.3. této smlouvy.

**3.2.** K jinému než sjednanému účelu nesmí nájemce předmět nájmu užívat, pokud se s pronajímateli nedohodne jinak.

**3.3.** Předmětem podnikání, který bude nájemce provozovat v pronajatých prostorách a k němuž má vydané příslušné živnostenské oprávnění, je:

*Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*

*Obory činnosti:*

- *Velkoobchod a maloobchod*
- *Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků*
- *Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě.*
- *Hostinská činnost.*

**3.4.** Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání, jenž provozuje v pronajatých prostorách, zavazuje se tuto skutečnost oznámit pronajímateli a před změnou uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě týkající se změny předmětu podnikání.

**3.5.** Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.

#### **IV.**

### **Doba nájmu, skončení nájmu**

**4.1.** Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá s účinností od 01.05.2023 na dobu neurčitou.

**4.2.** Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to ke kterémukoli datu, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením jedné ze smluvních stran od této smlouvy ze sjednaných nebo zákonem daných důvodů.

**4.3.** S ohledem na skutečnost, že nájemce bude investovat do stavebních úprav předmětu nájmu tak, aby v nebytových prostorech mohl řádně provozovat svoji podnikatelskou činnost, ujednávají smluvní strany následující. Pokud před uplynutím doby 10 let ode dne uzavření této smlouvy pronajímatel vypoví nájem (vyjma případu uvedeného v článku 4.4) nebo nájemce odstoupí od této smlouvy podle článku 4.7 písmeno d), je pronajímatel povinen nahradit nájemci to, co nájemce prokazatelně investoval do předmětu nájmu v souvislosti se stavebními úpravami schválenými pronajímatelem v souladu s článkem 7.1 (náhrada vynaložených nákladů) s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Výše investice nájemce, která má být pronajímatelem nahrazena v případě výpovědi nájmu, musí být pronajímateli osvědčena příslušnými účetními doklady. Tato investice dle prohlášení nájemce nepřekročí částku 3,2 mil. Kč.

**4.4** Článek 4.3 se nepoužije, vypoví-li pronajímatel nájem z toho důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených užíváním předmětu nájmu. Článek 4.8 se použije přiměřeně.

**4.5.** Výpovědní doba je šest měsíců. Počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**4.6.** Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

a) nájemce předmět nájmu nebo jeho část užívá v rozporu s účelem uvedeným ve smlouvě (tj. vykonává v nebytovém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele činnost neuvedenou v bodu 3.3. této smlouvy),

b) nájemce provedl nebo provádí na předmětu nájmu rekonstrukce či úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele,

c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu (nebo jiného užívání) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**4.7.** Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

a) pronajímatel nepředal předmět nájmu řádně a včas tak, aby jej nájemce mohl začít

užívat v souladu s touto nájemní smlouvou,

b) pronajímatel neudělil nájemci souhlas k provádění nájemcem požadovaných stavebních úprav nebo k umístění nájemcem požadovaných identifikačních údajů a reklamního označení na vnějším plášti budovy,

c) nájemce nezískal souhlas s provedením stavebních úprav předmětu nájmu, případně k umístění reklamního označení od příslušného stavebního úřadu, případně od jiných dotčených orgánů,

d) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti ve vztahu k nájemci, které vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, a nájemci takové porušování povinností pronajímatelem zásadně ztěžuje nebo znemožňuje možnost řádného užívání předmětu nájmu.

**4.8.** Před odstoupením od smlouvy, případně před podáním výpovědi, je strana hodlající ukončit nájemní vztah povinna písemně upozornit na tuto skutečnost druhou smluvní stranu a poskytnout ji přiměřenou lhůtu ke sjednání nápravy, a to alespoň v délce 10 dnů. Účinnost odstoupení nastává dnem jeho doručení adresátovi.

**4.9.** Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu do 5 dnů vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k odsouhlaseným stavebním úpravám předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného užívání nebytového prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného.

**4.10.** Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, které nájemce provedl na své náklady k tomu, aby předmět nájmu vyhovoval jeho provozu, případně nájemcem provedené venkovní úpravy, nemusí být po skončení nájemního vztahu nájemcem odstraněny. Pronajímatel není v takovém případě povinen po skončení nájemního vztahu hradit nájemci náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, vyjma případů, kdy dojde k předčasnému ukončení nájemního vztahu v souladu s článkem 4.7 písmeno b) a c); v tomto případě má nájemce nárok na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti se stavebními úpravami.

## **V.**

### **Výše nájemného a jeho splatnost, dodávka služeb**

**5.1.** Výši nájemného sjednávají účastníci této smlouvy na částku 20.000 Kč bez DPH. Cena služeb spotřebovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (el. energie, plyn, odvoz odpadů, vodné a stočné, úhrady spojené se správou domu apod.) není součástí nájemného.

**5.2.** Shora smluvené nájemné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v platbách ve výši 20.000 Kč bez DPH měsíčně **s platností od 01.05.2023** vždy do 10. dne příslušného měsíce.

**5.3.** Nájemce se zavazuje hradit shora uvedené nájemné na účet pronajímatele č.ú. 27-1131090207/0100 vedený u Komerční banky a.s. pod variabilním symbolem **452**. Nájemné je uhrazeno jeho připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

**5.4.** Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Jedná se o vodné/stočné, srážkovou vodu a teplo (TUV).

Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci předem oznámit.

Nájemce je povinen platit zálohy na služby společně s nájmem v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného (viz. článek V).

Konečné zúčtování záloh na služby bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok v pořádkové lhůtě do 30.04. následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu, není-li na službu stanoven žádný zvláštní předpis, bude provedeno rozúčtování dle těchto kritérií: srážková voda – dle výměry pronajaté plochy, dodávka pitné vody a odvod odpadních vod – v poměru spotřeb spotřebitelských vodoměrů v závislosti na spotřebě naměřené domovním vodoměrem.

Do nákladů budou zahrnuty i náklady na odečítání a vyhodnocování měřidel energií, které vzniknou pronajímateli, resp. jím pověřeným odborným subjektům.

**5.5.** Nájemce se zavazuje hradit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených nájemcem s dodavateli. Nájemce se zavazuje na dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli služeb, zejména s provozovatelem telekomunikačních služeb, osobou oprávněnou nakládat s odpady, dodavatelem elektřiny. Tyto služby tak nebudou poskytovány prostřednictvím pronajímatele. Za účelem uzavření samostatných smluv s dodavateli služeb poskytne pronajímatel nájemci potřebnou součinnost. Poplatky za svoz odpadu hradí nájemce od vzniku nájmu.

**5.6.** Sjednané nájemné zahrnuje již i úhradu za využití vymezené vnější části domu uvedeného v bodu 1.1. této smlouvy pro umístění identifikačních údajů a reklamního štítu nájemce. Nájemce je povinen obstarat si potřebná stanoviska a povolení pro umístění reklamního štítu. Nájemce je oprávněn umísťovat reklamu a reklamní předměty do společných prostor a na vnější fasádu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## **VI.**

### **Práva a povinnost smluvních stran**

**6.1.** Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému způsobu užívání nejpozději do 01.05.2023. Stavební úpravy pronajatých prostor tak, aby splňovaly potřeby nájemce a aby splňovaly zákonné podmínky pro provozování

sjednaného účelu nájmu, provede nájemce tak, jak je upraveno v čl. VII. po převzetí předmětu nájmu. Nájemce si předmět nájmu prohlédl a jeho současný stav mu je znám. V tomto stavu bude předmět nájmu pronajímatelem předán nájemci.

**6.2.** Vzhledem k tomu, že objekt je kulturní památkou podle zákona č. 20/1987, Zákon České národní rady o státní památkové péči, je nutné si před započítím stavebních úprav a oprav předem vyžádat stanovisko stavebního úřadu včetně dotčených orgánů.

**6.3.** Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a běžné opravy na své náklady (zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin). Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, zařízení interiéru apod.) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení.

**6.4.** Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu (nebo jiného užívání) třetí osobě.

**6.5.** Nájemce byl seznámen v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a s vyhláškou Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) s platnými bezpečnostními a požárními právními předpisy a zavazuje se je dodržovat. Požární bezpečnost v předmětu nájmu bude zajišťovat nájemce na své náklady, včetně umístění a revize hasicích zařízení. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je statutární orgán nájemce. V případě vzniku požáru v předmětu nájmu je nájemce povinen takovou událost okamžitě hlásit a neprodleně informovat pronajímatele.

**6.6.** Nájemce se zavazuje dodržovat závazné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, dodržovat veškeré ekologické normy a dodržovat stanovené limity hluku. Nájemce se zavazuje provádět likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnosti podle platných právních předpisů. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu, za tím účelem je povinen uzavřít smlouvu se subjektem oprávněným k likvidaci odpadů.

**6.7.** Nájemce je povinen poučit své zaměstnance a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání předmětu nájmu seznámen. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené svými zaměstnanci a osobami vykonávajícími práce pro něho i za škody způsobené zákazníky. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých zaměstnanců, partnerů a případné úrazy zákazníků, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně pronajatých.

**6.8.** Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorech bude instalovat a používat pouze přístroje a zařízení odpovídající ČSN a v případě, že instalace a používání bude podléhat schválení příslušných orgánů, nebude provádět jejich instalaci a používání bez tohoto

schválení. Případné nutné prohlídky a revize přístrojů si nájemce zajistí sám na vlastní náklady.

**6.9.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jimi zplnomocněné osobě vstup do předmětu nájmu v doprovodu nájemce nebo osoby, kterou nájemce určí za účelem provedení kontroly dodržování této smlouvy. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu i za účelem provedení oprav a údržby.

**6.10.** Nemovitosti specifikované v čl. 1.1. jsou pojištěny pronajímatelem proti obvyklým rizikům. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění rizik spojených s jeho činností, kterou bude v předmětu nájmu provozovat a ze které může vzniknout pronajímateli nebo třetím osobám škoda. Pojištění vlastní činnosti, vnitřního zařízení i zásob si nájemce zajišťuje a hradí z vlastních prostředků.

**6.11.** Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.

## **VII. Stavební úpravy**

**7.1.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede na své náklady stavební úpravy pronajatých prostor tak, aby splňovaly potřeby nájemce a aby splňovaly zákonné podmínky pro provozování sjednaného účelu nájmu. Rozsah stavebních úprav bude dán projektovou dokumentací, kterou na své náklady vypracuje v součinnosti s pronajímatelem po uzavření této smlouvy nájemce. Nájemce připraví projektovou dokumentaci tak, aby byla v souladu se stavebním zákonem a podmínkami všech dotčených orgánů. Tato projektová dokumentace bude po jejím vypracování písemně odsouhlasena pronajímatelem, čímž pronajímatel udělí souhlas k provedení stavebních úprav podle této projektové dokumentace. Nájemce provede stavební úpravy podle takto odsouhlasené projektové dokumentace. Nájemce nemá (v průběhu trvání nájmu, ani po skončení nájmu) vůči pronajímateli nárok na jakoukoli náhradu nebo vyrovnání za provedené stavební úpravy (zejména na náhradu vynaložených nákladů nebo vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, k němuž případnými úpravami dojde, nebo za to, o co se pronajímatel obohatil apod.), není-li v této smlouvě uvedeno jinak (viz článek 4.3).

**7.2.** Smluvní strany se dohodly, že nájemcem hrazené stavební úpravy odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení, bude nájemce ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů odepisovat, přičemž pronajímatel nezvýší vstupní cenu nemovitosti, v níž se pronajatý prostor nachází, o tyto výdaje hrazené nájemcem. S tím pronajímatel souhlasí.

**7.3.** Smluvní strany berou na vědomí, že se součástí nemovité věci, v níž je pronajatý prostor umístěn, nestane stroj nebo jiné upevněné zařízení instalované nájemcem. Jedná se zejména o klimatizační jednotku, bezpečnostní kamery a pekárenské technologie (pece) apod. Po skončení nájemního vztahu je nájemce oprávněn jím instalované technologie demontovat a současně je povinen uvést pronajaté prostory do

původního stavu (včetně tam instalované technologie vzduchotechniky a klimatizace a veškerého příslušenství).

**7.4.** Neudělí-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením stavebních úprav nejpozději do 2 měsíců od obdržení projektové dokumentace, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

## **VIII. Majetkové sankce**

**8.1.** Při prodlení s úhradou se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli dlužnou částku v plné výši. Nárok na zaplacení smluvní pokuty vzniká pronajímateli pouze v případě, že vyzve písemně nájemce k úhradě dlužné částky a nájemce dlužnou částku neuhradí ve lhůtě 10 dnů.

## **IX. Společná a závěrečná ujednání**

**9.1.** Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou účastníků.

**9.2.** Mezi stranami bude sepsán písemný protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání.

**9.3.** Ve věcech touto smlouvou neupravených se smluvní vztahy účastníků řídí obecnými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem v platném znění.

**9.4.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních smlouvy.

**9.5.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou a vážnou vůli a že nebyla uzavřena v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož k ní připojují své podpisy.

**9.6.** Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Moravská Třebová č. 431/R/170423.

**9.7.** Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv.

Smlouva bude zveřejněna v Registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra. Zveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.



V Moravské Třebové, dne .....

V Sázavě, dne .....

Pronajímatel v zastoupení:

Nájemce:

.....  
**Město Moravská Třebová,**  
zastoupené společností  
**Technické služby Moravská Třebová s.r.o.**  
Josef Švichký, pověřen na základě plné moci  
pro zastupování společnosti

.....  
**Pekařství a cukrářství Sázava s.r.o.**  
Dalibor Matějčík, Jiří Kollert, jednatele

*Seznam příloh:*

- Příloha č. 1 - situační plánec pronajatých nebytových prostor
- Příloha č. 2 - výpočtový list
- Příloha č. 3 - platební kalendář