

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**město Domažlice**, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ 00253316, zastoupené starostou Bc. Stanislavem Antošem  
na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Josef Rabenbauer**, nar. \*\*\*, bytem \*\*\*, 93437 Furth im Wald, Spolková republika Německo, e-mail: \*\*\*  
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

tuto

### **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

#### **I.**

##### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 187/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Domažlice, jehož součástí je budova čp. 40 (stavba občanského vybavení) v obci Domažlice, části obce Město. Uvedená budova (dále též jen "**budova**") se nachází na adrese Domažlice, náměstí Míru 40.

#### **II.**

##### **Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část nebytových prostor v budově, a to místnost č. 204, místnost č. 208 a místnost č. 206 o celkové výměře 48,9 m<sup>2</sup> ve 3. nadzemním podlaží budovy (dále jen "**předmět nájmu**"). Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy je situační plánec, kde je předmět nájmu zakreslen.
2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory budovy, zejména chodby, schodiště a WC ve 3. nadzemním podlaží.
3. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování umělecké činnosti - zřízení a provozování ateliéru.
4. Správu předmětu nájmu vykonává Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem (dále jen „**správce nemovitostí**“). Na správce nemovitosti je nájemce oprávněn se obracet ohledně zajištění a provedení údržby, oprav a kontrol předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou. Nájemce je povinen informovat správce nemovitosti o zjištěných poruchách a haváriích, dalších vadách předmětu nájmu a o nutnosti jejich odstranění. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli.
5. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba **neurčitá**, a to ode dne předání předmětu nájmu nájemci.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

### III.

#### Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši **48.900,00 Kč** za kalendářní rok, tj. **4.075,00 Kč** za měsíc.

##### Výpočet nájemného:

místnost č. 204	24,60 m <sup>2</sup> x 1.000 Kč =	24.600,00 Kč
místnost č. 208	20,70 m <sup>2</sup> x 1.000 Kč =	20.700,00 Kč
místnost č. 206	3,60 m <sup>2</sup> x 1.000 Kč =	3.600,00 Kč
roční nájemné celkem		48.900,00 Kč
nájemné za 1 měsíc		4.075,00 Kč

2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, na účet pronajímatele u Komerční banky, a. s., pobočka Domažlice, č. účtu 27-6465380207/0100, variabilní symbol 304090603.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2024) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31. 3. daného kalendářního roku.
4. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení.
5. Po dohodě smluvních stran složil nájemce před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele č. 27-6465380207/0100 vedený u Komerční banky, a. s., pod VS 3040906039 částku ve výši **16.300,00 Kč** jakožto peněžitou jistotu (kauci) za to, že zaplatí nájemné a splní i jiné povinnosti vyplývající z nájmu (např. povinnost k náhradě škody, k úhradě úroků z prodloužení apod.). Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájmu nájemce neuhradí řádně a včas nájemné či další peněžité dluhy podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn kauci nebo její část použít k umoření takových dluhů nájemce. V tomto případě je nájemce povinen doplnit kauci na výši uvedenou v první větě tohoto odstavce do 10 dnů ode dne doručení vyznamení pronajímatele, že jistotu nebo její část použil k umoření dluhů nájemce. Pokud nájemce kauci podle předchozí věty nedoplní, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nebude-li kauce pronajímatelem použita v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci na nájemcem písemně oznámený účet do 30 dnů od skončení nájmu. Úroky z kauce náleží podle dohody smluvních stran pronajímateli.

### IV.

#### Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Vedle sjednaného nájemného se nájemce zavazuje platit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména za spotřebovanou elektřinu včetně spotřeby elektřiny ve společných prostorách budovy, vodné, stočné a srážkovou vodu, dodávku tepla a úklid společných prostor (dále též „náklady na služby“).
2. Úhrady za elektřinu spotřebovanou v předmětu nájmu je nájemce povinen realizovat na základě samostatné smlouvy o dodávce elektřiny, kterou je povinen uzavřít s příslušným dodavatelem.
3. Na náklady ostatních služeb uvedených výše v odst. 1 je nájemce povinen hradit měsíční zálohy ve výši stanovené správcem nemovitosti - společností Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. se sídlem Domažlice, Zahradní 513, PSČ 344 01, IČ 26324261, a to vždy do 15. dne měsíce, na který jsou zálohy hrazeny, převodem na účet pronajímatele u Komerční banky, a. s., pobočka Domažlice, č. účtu 27-6465380207/0100, variabilní symbol 304090603. Správce nemovitosti je oprávněn kdykoli upravit výši záloh oznámením doručeným nájemci.

**Zálohy na služby související s nájmem zajišťované pronajímatelem pro nájemce činí ke dni uzavření této smlouvy:**

a) Záloha na vodu:	
Roční záloha vodné:	2.400,00 Kč
<i>Měsíční záloha vodné:</i>	<i>200,00 Kč</i>
b) Záloha na elektřinu:	
Roční záloha elektřina:	600,00 Kč
<i>Měsíční záloha elektřina:</i>	<i>50,00 Kč</i>
c) Záloha na topení:	
Roční záloha na topení:	18.000,00 Kč
<i>Měsíční záloha na topení:</i>	<i>1.500,00 Kč</i>
d) Záloha na úklid:	
Roční záloha na úklid:	3.600,00 Kč
<i>Měsíční záloha na úklid:</i>	<i>350,00 Kč</i>
e) Záloha na srážkovou vodu:	
Roční záloha na srážkovou vodu:	1.200,00 Kč
<i>Měsíční záloha na srážkovou vodu:</i>	<i>100,00 Kč.</i>

4. Pronajímatel provede prostřednictvím správce nemovitosti 1x ročně vyúčtování nákladů na výše uvedené služby za předchozí kalendářní rok, ve kterém zohlední nájemcem zaplacené zálohy, a to nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku s tím, že případný nedoplatek či přeplatek je splatný do 30. 6. daného roku, resp. do 31. 7. daného roku, byla-li podána oprávněná reklamace v zúčtovací jednotce. Vyúčtování nákladů na služby bude správce nemovitosti provádět podle následujících pravidel:

a) **Náklady za vodné a stočné** budou nájemci účtovány jako součet položek X, Y a Z uvedených dále dle následujících vzorců:

$X = P \times SČ \times C$ , kde P je počet osob užívajících předmět nájmu ve fakturačním období, SČ je směrné číslo spotřeby nájemce dle vyhlášky č. 428/2001 v platném znění a C je cena za m3 vody účtovaná poskytovatelem této služby pronajímateli;

$Z = O \times C$ , kde O je spotřeba vody v prostoru užívajícího výhradně nájemcem v m3 vody za fakturační období zjištěná z podružného vodoměru a C je cena za m3 vody účtovaná poskytovatelem této služby;

$Y = (CSD - SSN) \times ((P \times SČ + O) : SSN) \times C$ , kde CSD je celková spotřeba vody v domě v m3 za fakturační období zjištěná z fakturačního vodoměru majícího v době uzavření této smlouvy číslo 28112613, SSN je součet spotřeby všech nájemců v budově ve fakturačním období, P je počet osob užívajících předmět nájmu ve fakturačním období, SČ je směrné číslo spotřeby nájemce dle vyhlášky č. 428/2001 v platném znění, O je spotřeba vody v prostoru užívajícího výhradně nájemcem v m3 vody za fakturační období zjištěná z podružného vodoměru a C je cena za m3 vody účtovaná poskytovatelem této služby pronajímateli.

b) **Náklady na odvádění srážkové vody** budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli správcem vodovodního a kanalizačního systému v Domažlicích za odvádění veškeré srážkové vody v předmětném období pro celou budovu a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

c) **Náklady na spotřebovanou elektřinu ve společných prostorách** budovy budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli dodavatelem elektřiny za elektřinu spotřebovanou v předmětném období ve všech společných prostorách budovy (množství bude zjištěno z fakturačního elektroměru majícího v době uzavření této smlouvy číslo 72575718) a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

d) **Náklady na teplo** pro vytápění předmětu nájmu budou nájemci účtovány takto:

Celkové náklady na teplo pro vytápění budovy jsou rozděleny na dvě složky, a to na základní složku tvořící 40 % celkových nákladů a na spotřební složku tvořící 60 % celkových nákladů. Náklady na vytápění obsažené:

- ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru stanoveném zlomkem, kde v čitateli je výměra

podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu,

- ve složce spotřební jsou rozúčtovány v poměru stanoveném zlomkem, kde v čitateli je součet korigovaných náměrů na indikátorech rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“) umístěných na topných tělesech v předmětu nájmu a ve jmenovateli součet korigovaných náměrů na IRTN na všech topných tělesech ve všech nebytových prostorech v budově určených k pronájmu; údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především velikostí tělesa, polohou místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a výpočtovou metodou; pravidelné odečty náměrů na IRTN jsou prováděny jednou ročně správcem nemovitosti, případně správcem nemovitosti pověřenou osobou.

Při změně nájemce předmětu nájmu v průběhu zúčtovacího období budou náklady na vytápění mezi původního a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

- základní složka se mezi původního a nového nájemce rozdělí podle doby, po kterou ten který nájemce předmět nájmu užíval a podle dále uvedené tabulky zohledňující náročnost vytápění v jednotlivých měsících roku

Měsíc	%	Měsíc	%	Měsíc	%	Měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- spotřební složka připadající na původního i nového nájemce se vypočte podle vzorce  $NIRTN \times SP : 100$ , kde NIRTN je korigovaný náměr na IRTN na všech topných tělesech v předmětu nájmu za celé zúčtovací období a SP je součet procentních údajů z výše uvedené tabulky za dobu užívání předmětu nájmu tím kterým nájemcem.

Po dobu, kdy nebytové prostory určené k pronájmu nejsou předmětem nájmu, hradí náklady na jejich vytápění vypočtené stejným způsobem, jako je uvedeno výše, pronajímatel.

e) **Náklady na úklid společných prostor** budovy budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli poskytovatelem této služby za úklid provedený v předmětném období ve všech společných prostorech budovy a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

5. Výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu činí ke dni uzavření této smlouvy 597,14 m<sup>2</sup>, výměra předmětu nájmu činí celkem 48,90 m<sup>2</sup>.
6. Počet osob užívajících předmět nájmu je **1**. V případě, že dojde v průběhu doby nájmu ke změně tohoto počtu, je nájemce změnu povinen nahlásit správci nemovitosti nejpozději do 14 dní ode dne, kdy k ní došlo. Neučiní-li tak ve stanovené lhůtě, je to důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. Dále je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán a ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke sjednanému účelu, a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném, ani pronajímateli či třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda. V případě porušení kterékoli z povinností uvedených v předcházejících větách nájemcem má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu a odpovídá za škody, které byly prokazatelně způsobeny jeho zaviněním.
3. Nájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele prostřednictvím správce nemovitosti. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli prostřednictvím správce nemovitosti bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ní vznikne pronajímateli.

4. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku těch služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, které mu nebude poskytovat pronajímatel.
5. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v předmětu nájmu a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.
6. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
7. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v příloze č. 2 této smlouvy.
8. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu. V případě, že nájemce provede úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a vrátit zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřeveze v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven správcem nemovitosti písemný protokol.
10. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele zpřístupnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě či osobám předmět nájmu (mj. za účelem kontroly stavu předmětu nájmu apod.). Pronajímatel se zavazuje při tom přihlídnout k potřebám nájemce. Nájemce bere na vědomí, že podle ustanovení § 2219 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku se v určitých případech předchozí oznámení pronajímatele nevyžaduje.
11. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu ani v budově nebude kouřit, a je povinen zajistit, aby tak nečinily ani jiné osoby, kterým umožnil přístup do budovy nebo předmětu nájmu, a že v předmětu nájmu ani v jiných prostorách budovy nebude skladovat žádné nebezpečné látky (výbušniny, jedy, hořlaviny, omamné látky apod.), s výjimkou látek běžně dostupných (čisticí prostředky apod.) a v množství obvyklém pro obvyklé užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
12. Nájemce není oprávněn přihlásit jakoukoliv osobu k trvalému pobytu v předmětu nájmu. Nájemce rovněž není oprávněn udělit třetí osobě souhlas s umístěním sídla nebo provozovny do předmětu nájmu.
13. Pronajímatel uděluje tímto nájemci souhlas s umístěním tabulky s označením provozovny nájemce na budově, v níž se předmět nájmu nachází, a s označením provozovny na informační tabuli nacházející se v přízemí budovy s tím, že tato označení budou provedena technicky, vzhledově a rozměrově v souladu se stávajícími označeními. V případě, že k umístění takové tabulky je nutné povolení jakéhokoli orgánu veřejné moci, odpovídá za splnění povinností ve vztahu k tomuto orgánu výhradně nájemce, který je též povinen příslušné povolení opatřit na svou odpovědnost a své náklady.
14. Při nesplnění povinností popsaných v této smlouvě a platných právních předpisech odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli nebo třetím osobám.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. Smluvní strany se dohodly, že k předání předmětu nájmu nájemci dojde nejpozději 01.09.2023.
2. O předání předmětu nájmu bude správcem nemovitosti vystaven písemný protokol.
3. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností podle této smlouvy (kromě povinností, jejichž porušení zakládá samo o sobě právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## VII.

### Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě ani umožnit třetí osobě jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části. V případě, že nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě v rozporu s ujednáními předcházející věty, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## VIII.

### Vyloučení uplatnění ustanovení zákona o náhradě za převzetí zákaznické základny

Smluvní strany touto smlouvou vyloučí uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny při ukončení nájemního vztahu, tzn. nájemce nemá při skončení nájemního vztahu právo na žádnou náhradu ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

## IX.

### Ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy

1. Nájem založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě a právních předpisech.
3. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdnalivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
4. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování

informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
7. Dále smluvní strany sjednávají, že doručování písemností souvisejících s touto smlouvou budou uskutečňovat přednostně prostřednictvím datových schránek, pokud nájemce bude mít datovou schránku zřízenou.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom a jedno vyhotovení obdrží správce nemovitosti.
9. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.

*Příloha č. 1: situační plánec se zakreslením předmětu nájmu.*

*Příloha č. 2: vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby.*

Domažlice 04.08.2023

Furth im Wald 02.08.2023

---

pronajímatel  
město Domažlice  
Bc. Stanislav Antoš, starosta

---

nájemce  
Josef Rabenbauer

**Doložka**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr pronajmout část nebytových prostor v budově čp. 40 na náměstí Míru v Domažlicích byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích v době od 11.04.2023 do 29.06.2023; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města [www.domazlice.eu](http://www.domazlice.eu) (v rubrice "úřední deska").

Pronájem nebytového prostoru a uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání schválila rada města na své 23. schůzi konané dne 27.06.2023 usnesením č. 846.

---

město Domažlice  
Bc. Stanislav Antoš, starosta

**Příloha č. 2** smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 04.08.2023 (předmět nájmu = místnosti č. 204, 208 a 206 v budově čp. 40 na náměstí Míru v Domažlicích)

### **Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu**

**Běžnou údržbou** předmětu nájmu se rozumí:

- a) pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písmeny g) a h), tedy plynospotřebičů, kotlů apod.),
- b) malování včetně oprav omítek,
- c) tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin,
- d) čištění obkladů stěn,
- e) čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a
- f) vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

- *Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:*
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
  - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny g) a h).
- *Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozí odrážce jako drobné opravy podle věcného vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.*