

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**  
uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
v platném znění  
**(číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0637/2023)**

**Pronajímatel:** město Jeseník  
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník  
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou  
IČO: 00302724  
(dále jen: "pronajímatel") na straně jedné

**a**

**Nájemce:** Euro – Pek s.r.o.  
sídlo: Rejvízská 29, Dětrichov, 790 01 Jeseník  
zastoupen: Pavla Bařinová – jednatelka společnosti  
IČO: 04935900  
e-mailová adresa:  
datová schránka: qrirws3

(dále jen: "nájemce") na straně druhé

(Nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „smluvní strany“)

**I.**  
**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – administrativní budovy na ul. Karla Čapka 1147/10 nacházející se na pozemku parc.č. 770/1 v k.ú. Jeseník (dále jen administrativní budova), kdy tato nemovitost je zapsána na LV č. 10001 pro obec Jeseník, katastrální území Jeseník u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci k užívání nebytové prostory o souhrnné rozloze 45,57 m<sup>2</sup> nacházející se v nemovitosti uvedené v odst. 1, konkrétně v 1. NP část D2a (dále jen souhrnně „prostor sloužící k podnikání“ nebo „prostor“). (Umístění prostoru je vyznačeno v nákresu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy).

Jedná se konkrétně o tyto jednotlivé prostory:

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m <sup>2</sup> :
Bufet – přípravna	103	1.NP (část budovy D2a)	16,77
Bufet – výdej	104	1.NP (část budovy D2a)	21,65
WC – předsíň	105	1.NP (část budovy D2a)	2,21

WC – kabina	106	1.NP (část budovy D2a)	2,04
Sklad	107	1.NP (část budovy D2a)	2,90
<b>Celkem</b>			<b>45,57</b>

3. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání **výhradně za účelem** provozování jeho podnikatelské činnosti, konkrétně k **provozování občerstvení**.
4. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící k podnikání s příslušenstvím a vybavením, jehož výčet a specifikace jsou uvedeny v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává **na dobu neurčitou** počínaje dnem 1. 9. 2023.
2. Smluvní strany mohou kdykoliv písemně ukončit smluvní vztah dohodou k sjednanému dni.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah může kdykoliv kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu vypovědět, a to na základě písemné výpovědi, která musí být doručena vypovídající smluvní straně. Pro tento případ smluvní strany stanovují výpovědní dobu v délce trvání 6 měsíců, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. V případě odepření přijetí výpovědi zasílané prostřednictvím poštovní služby platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.
4. Smluvní strany mají možnost vypovědět smlouvu s uvedením důvodu bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.
5. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá prostor takovým způsobem, že tento se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení a nájemce neuposlechne jeho písemnou výzvu, aby zjednal nápravu v přiměřené lhůtě. Hrozí-li v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
6. Objeví-li se na předmětu nájmu vada, která zásadním způsobem ztěžuje užívání nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli zpět nejpozději v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, o čemž sepíše s pronajímatelem předávací protokol. Nájemce je povinen odstranit z prostoru všechny změny, které provedl, ať už se souhlasem pronajímatele či bez tohoto souhlasu, ledaže se smluvní strany dohodnou, že pronajímatel toto odstranění nepožaduje; nájemce však není oprávněn žádat za provedené změny, kterými se např. i zvýšila hodnota předmětu nájmu, jakoukoliv protihodnotu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
8. Smluvní strany v souvislosti s ukončením nájemního vztahu výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku (převzetí zákaznické základny)

### III.

#### Nájemné a služby

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají **měsíční smluvní nájemné ve výši 9317,00 Kč/měsíčně včetně DPH** (Devět tisíc tři sta sedmnáct korun). V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.
2. Nájemce bude hradit náklady na **dodávky plynu, elektrické energie, vodné a stočné, údržbu výtahů, likvidaci běžného komunálního a separovaného odpadu, materiál na údržbu, hygienické potřeby na toaletách, zimní údržbu**. Úhrada těchto služeb bude prováděna pravidelně formou **měsíčních záloh** ve výši dle předpisu plateb viz. Příloha č. 1a3 k této smlouvě. Tyto služby, energie a vodné budou nájemci přefakturovány bez rozlišení základu daně a výše DPH. Náklady budou kalkulovány dle poměru plochy předmětu nájmu k celkové pronajímané ploše budovy.
3. Celkový odběr elektrické energie a vody bude stanoven a vyúčtován dle skutečné spotřeby zjištěné poměrovým měřidlem.
4. Nájemce bude dále hradit náklady na služby poskytované pronajímatelem, které jsou předmětem DPH (aktuální sazba DPH 21 %):
  - a. **úklid společných prostor**
  - b. **ostraha objektu**
  - c. **dodávky tepla – provoz kotelny** (bez dodávek plynu)
5. Pronajímatel může v průběhu nájemního vztahu výši záloh, které jsou uvedeny v odst. 2. 3. a 4., jednostranně změnit dle nové předpokládané výše nákladů, v návaznosti na zvýšení cen od jeho dodavatelů. V takovém případě je povinen výši nových záloh nájemci oznámit dopisem min. jeden týden před splatností záloh.
6. Vyúčtování energií a všech služeb je prováděno 1x ročně vždy do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Splatnost faktury vystavené k vyúčtování bude činit 14 dní.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude nájemné a zálohy na energie a služby platit měsíčně, a to vždy nejpozději do 10 dne příslušného kalendářního měsíce, na který je nájemné a služby placeno. Nájemné a zálohy budou hrazeny na bankovní účet pronajímatele vedený v Komerční bance, a.s., exp. Jeseník, číslo účtu **43-3820200247/0100, variabilní symbol 04935900**.
8. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné, ocitá se v prodlení a je povinen kromě dlužné částky uhradit pronajímateli také úrok z prodlení v zákonné výši platné v okamžiku prodlení.
9. Smluvní strany si tímto sjednávají každoroční automatické zvýšení nájemného k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Nájemné se zvýší o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v ČR za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že v důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, tj. záporná míra inflace se neuplatní. Sdělení o navýšení nájmu bude nájemci zasláno elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou na první straně smlouvy v návaznosti na vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Bude-li nová výše nájemného oznámena nájemci až poté, co zaplatil nájemné za měsíc leden, případně i další měsíce daného roku, je povinen zpětně od 1. ledna doplatit pronajímateli rozdíl částky mezi uhrazeným a o inflaci navýšeným nájemným do 31. 3.

#### IV.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel:

- a) Je oprávněn požadovat přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a v souladu s účelem stanoveným v této smlouvě. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.
- b) Je oprávněn na úhradu pohledávek vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v prostoru nebo na něm.

#### 2. Nájemce:

- a) Není oprávněn provozovat v prostoru jinou činnost, než je uvedeno v čl. I odst. 3. této smlouvy.
- b) Nese plnou zodpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem jejich práce nebo jiné jejich činností probíhající v pronajatém prostoru.
- c) Je povinen zajišťovat, evidovat a sám financovat veškeré zákonem stanovené povinně prováděné revize na zařízeních v předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen technicky zabezpečit předmět nájmu proti požáru v rozsahu zákonem stanovených povinností. Je povinen zajišťovat běžnou údržbu např. odmrazování u elektrických spotřebičů uvedených v příloze č. 5.
- d) Je povinen u jím vnesených vlastních elektrických spotřebičů zajišťovat pravidelné revize.
- e) Je povinen provoz občerstvení zahájit nejpozději dne 1. 10. 2023.
- f) Je povinen zajistit minimální otevírací dobu jím provozovaného občerstvení (viz. čl. I. odst. 3) minimálně v těch dnech a časech:
  - Od pondělí do čtvrtka: 07:00 hod. až 15:00 hod.
  - V pátek: 07:00 hod. až 12:00 hod.
- g) Je povinen během otevírací doby a provozu občerstvení (viz písm. f) zajišťovat čistotu stolů a míst k sezení nacházejících se v prostoru před občerstvením.
- h) Je oprávněn pořádat vlastní soukromé akce **pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.**
- i) Je oprávněn, v případě konání společenské akce v části D2 budovy (společenský sál) mimo otevírací dobu uvedenou v písm. f), provádět prodej občerstvení, pouze po vzájemné písemné dohodě s pořadatelem takové akce.
- j) Je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to hned poté, kdy ji zjistil nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
- k) Je oprávněn nemovitou věc, ve které se nalézá prostor, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními **pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.** Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvést ji do původního stavu.
- l) Není bez **předchozího písemného souhlasu pronajímatele** oprávněn dát prostor do podnájmu třetí osobě.
- m) Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a

rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.

- n) Je povinen před započítáním jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o **souhlas pronajímatele**. Bez tohoto souhlasu není oprávněn jakékoliv stavební úpravy provádět.
- o) Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se v prostoru nachází s jeho vědomím.
- p) Má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní jím prokazatelně písemně nahlášenou vadu bez zbytečného odkladu a nájemce tak mohl užívat.

## V.

### Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Smluvní strany se zavazují sepsat o předání předmětu nájmu předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaného prostoru v okamžiku předání, a který bude podepsán oběma smluvními stranami. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů a při skončení nájemního vztahu odevzdá nájemce veškeré klíče zpět pronajímateli.
3. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činností dle ust. § 2894 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „**občanský zákoník**“) a dle zákoníku práce.

## VI.

### Smluvní pokuty

1. Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit prostor podle článku II. odst. 7) této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat prostor ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení výzvy pronajímatele následující po porušení této povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.
4. V okamžiku, kdy vznikne nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vzniká současně pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Využije-li tohoto svého práva, nastanou účinky odstoupení dnem, kdy je nájemci oznámení o odstoupení doručeno,

nebo dnem, kdy doručeno být nemohlo pro nedostatek požadované součinnosti nájemce.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány a bude z nich vyplývat, že se vztahují k této smlouvě.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv). Uveřejnění v souladu se zákonem zajistí pronajímatel.
5. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:  
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku dne 28. 8. 2023, číslo usnesení UR-664-28/23. Záměr města pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn na úřední desce města ve dnech od 27. 7. 2023 do 12. 8. 2023.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 - Předpis plateb  
Příloha č. 2 - Specifikace pronajímaných prostor – půdorys  
Příloha č. 3 - Způsob výpočtu nákladů na služby  
Příloha č. 4 - Provozní řád pro uživatele objektu areálu K.Čapka 1147/10 v Jeseníku

V Jeseníku 31. 08. 2023

V Jeseníku 31. 08. 2023

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Za Mgr. Bc. Zdeňku Blišťanovou, starostka města  
Ing. Václav Urban, místostarosta města

.....  
Pavla Bařinová  
jednatelka