

# SMLOUVA

## o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami

**Pronajímatel:** **Město Valašské Meziříčí**  
se sídlem: Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí  
IČO: 00304387  
DIČ: CZ00304387  
zastoupené starostou Mgr. Robertem Stržínkem  
bank. spoj.: Komerční banka, a.s., [REDACTED]

**Nájemce:** **Jaroslav Jelínek**, nar. [REDACTED] fyzická osoba podnikající,  
se sídlem: [REDACTED]  
IČO: 16599241  
DIČ: [REDACTED]  
evidovaný u Městského úřadu Vsetín – Obecního živnostenského úřadu

### I.

#### Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytového prostoru – místností: č. S 22 o výměře 68,72 m<sup>2</sup>, č. S 23 o výměře 46,19 m<sup>2</sup>, č. S 57 o výměře 5,68 m<sup>2</sup>, č. S 59 o výměře 10,18 m<sup>2</sup>, č. S 60 o výměře 6,04 m<sup>2</sup> (celkem 136,81 m<sup>2</sup>) a poměrné části společných prostor v budově č. p. 638 v ulici Sokolská ve Valašském Meziříčí, která je součástí pozemku p. č. 143, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1937 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec Valašské Meziříčí a katastrální území Valašské Meziříčí - město (dále jen „Prostory sloužící podnikání“).  
Označení místností je podle stavební dokumentace uložené na odboru majetkové správy.
- 1.2. Prostory sloužící podnikání se pronajímají jako provozovna (zázemí pro sjednávání zakázek, jejich částečné realizaci vázané na dílnu a sklad náradí). Po dobu platnosti této smlouvy je nájemce povinen si zajistit veškeré doklady potřebné k této činnosti v předmětných prostorách.
- 1.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Prostory sloužící podnikání uvedené v bodě 1.1. této smlouvy za účelem specifikovaným v bodě 1.2. této smlouvy nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 1.4. Nájemce nemá právo v Prostorách sloužících podnikání provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu uvedeného v čl. I., bod 1.2. této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

## II. Doba nájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **01. 10. 2023** na dobu neurčitou. Výpovědní doba činí 1 kalendářní měsíc, přičemž začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne tohoto kalendářního měsíce.
- 2.2. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájem dohodou.

## III. Nájemné a služby

- 3.1. Nájemné za Prostory sloužící podnikání je stanoveno dohodou ve výši **95.767 Kč + DPH v zákonem stanovené výši ročně**. Sazba za m<sup>2</sup> za rok činí 700 Kč.
- 3.2. Platné nájemné bude ročně valorizováno o míru inflace (dále jen „valorizované nájemné“), vedené a potvrzené Českým statistickým úřadem.
- 3.3. Pronajímatel předloží nájemci písemně oznámení o valorizaci nájemného v průběhu měsíce března na vědomí. Valorizované nájemné, předložené pronajímatelem nájemci na vědomí, bude platné následujících 12 měsíců, tj. od prvního dne měsíce dubna do 31. dne měsíce března následujícího roku včetně.
- 3.4. Doručení oznámení o valorizaci nájemného nebo o změně výše záloh na služby se řídí dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.5. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli také cenu služeb spojených s užíváním Prostor sloužících podnikání, a to formou měsíčních záloh. Službami spojenými s užíváním Prostor sloužících podnikání se rozumí zejména dodávka tepla, vodné a stočné a srážková voda, elektrická energie. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel podle skutečné výše nákladů vždy nejpozději do 4. měsíce po uplynutí zúčtovacího období, přičemž tyto náklady s výjimkou dodávky tepla budou rozúčtovány nájemci alikvotním podílem dle m<sup>2</sup> pronajatých ploch, kdy m<sup>2</sup> pronajatých ploch se v tomto případě rozumí součet výměr ploch pronajatých nebytových a společných prostor. Náklady na teplo se rozúčtují dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Nedoplatky z ročního vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit ve lhůtě uvedené ve vyúčtování stejně tak, jako je pronajímatel povinen vrátit případné přeplatky.
- 3.6. V nájemném není zahrnuta cena za tyto níže uvedené služby, které hradí nájemce na účet pronajímatele formou zálohových plateb ve výši **24.000 Kč ročně** a to:

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - teplo .....                         | 12.504 Kč / rok       |
| - vodné a stočné a srážková voda .... | 2.496 Kč / rok        |
| - <u>el. energie .....</u>            | <u>9.000 Kč / rok</u> |
| celkem                                | 24.000 Kč / rok       |
- 3.7. Zálohové platby vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou za rok.
- 3.7. Odvoz a likvidaci odpadu a úklid Prostor sloužících podnikání si zajistí a uhradí nájemce sám na své náklady.

#### **IV.**

### **Platební podmínky**

- 4.1. Nájemné bude nájemce platit pronajímateli měsíčně, a to podle splátkového kalendáře – rozpisu nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka [REDACTED] [REDACTED] bankovní spojení č. ú. [REDACTED]. Konkrétní variabilní symbol pro nájemné je uveden na splátkovém kalendáři. Splátkový kalendář – rozpis nájemného bude předávat pronajímatel nájemci jednou ročně, a to do 10. ledna příslušného roku.
- 4.2. Zálohové platby bude nájemce platit pronajímateli měsíčně podle platebního kalendáře - rozpisu záloh na energie a služby na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka [REDACTED] [REDACTED] bankovní spojení č.ú. [REDACTED]. Konkrétní variabilní symbol pro zálohy na energie a služby je uveden na platebním kalendáři.  
Platební kalendář - rozpis záloh na energie a služby bude předávat pronajímatel nájemci jednou ročně, a to do 10. ledna příslušného roku.
- 4.3. Nedílnou součástí této smlouvy je splátkový kalendář – rozpis nájemného a platební kalendář – rozpis záloh na energie a služby.

#### **V.**

### **Práva a povinnosti stran**

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání Prostor sloužících podnikání v souladu s touto smlouvou.
- 5.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostor sloužících podnikání a přebírá Prostory sloužící podnikání, tak jak se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí.
- 5.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo prohlídky Prostor sloužících podnikání za účasti nájemce nebo jeho zástupce.
- 5.4. Nájemce hradí ze svého veškeré úpravy účelové povahy (po předchozím souhlasu pronajímatele) a drobné opravy, jakož i běžnou údržbu Prostor sloužících podnikání (tj. zejména malování a tapetování místností včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy Prostor sloužících podnikání, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v Prostorách sloužících podnikání, opravy kování, drobné opravy zařizovacích předmětů a výměny součástek zařizovacích předmětů).
- 5.5. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli případnou nutnost oprav většího rozsahu. Případné stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.6. Nájemce je povinen, vzhledem na charakter své činnosti, zabezpečit si v plném rozsahu na své náklady ochranu Prostor sloužících podnikání proti krádeži a vloupání a v pronajatých prostorách zabezpečit protipožární ochranu, bezpečnost a hygienu práce. Nájemce je dále povinen dodržovat pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy.
- 5.7. V případě havárie, anebo nutnosti provést neprodleně nutné práce k zabránění škod, může provést tyto práce v nezbytném rozsahu nájemce na náklady pronajímatele. Nájemce je v tomto případě povinen tyto případy okamžitě nahlásit pronajímateli

- a zároveň s pronajímatelem dohodnout způsob odstranění závady. Závady způsobené nájemcem uhradí nájemce sám na své náklady.
- 5.8. V případě jakýchkoliv škod způsobených v rámci Prostor sloužících podnikání, např. v důsledku ohně, poškození při vloupání apod. je nájemce povinen toto neprodleně hlásit pronajímateli.
  - 5.9. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli Prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
  - 5.10. Za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru odpovídá nájemce, pokud ke škodě došlo v době užívání pronajatého prostoru nájemcem nebo pokud na tuto škodu neupozornil.
  - 5.11. Ustanovením bodu 5.10. této smlouvy není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce. Není jimi dotčena ani odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou jeho zaviněním.
  - 5.12. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézají Prostory sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
  - 5.13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Prostory sloužící podnikání pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Prostory sloužící podnikání skutečně odevzdá.
  - 5.14. Nájemce je povinen při změně čísla bankovního účtu, při změně sídla, při změně korespondenční adresy nebo při změně registrace DPH u příslušného FÚ písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 10 dnů od vzniku této změny. Vznikne-li pronajímateli v souvislosti s nesplněním této povinnosti ze strany nájemce jakákoliv škoda nebo náklady, je nájemce povinen takto vzniklou škodu a náklady uhradit do 15 dnů od doručení jejich vyčíslení.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 6.1. Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny formou číslovaných dodatků uzavřených v listinné podobě v písemné formě podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud bude smlouva uveřejněna po datu stanovící počátek nájmu (viz článek II.), smluvní strany souhlasí, že ustanovení této smlouvy je zavazuje již od počátku doby nájmu stanoveném v článku II této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy a všech údajů uvedených v této smlouvě a jejich případných přílohách na webových stránkách Města Valašské Meziříčí, v informačních a organizačních systémech Města Valašské Meziříčí, v registru smluv a dalších systémech/registrech dle platných právních předpisů. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Souhlas udělují dobrovolně a na dobu neurčitou.

- 6.4. Pronajímatel potvrzuje, že záměr města Valašské Meziříčí pronajmout Prostory sloužící k podnikání byl schválen Radou města Valašské Meziříčí dne 9. 1. 2023, pod bodem R 06/41/2. Záměr města Valašské Meziříčí byl pak následně zveřejněn na úřední desce MěÚ Valašské Meziříčí (fyzické i elektronické) ve dnech od 11. 1. 2023 do 27. 1. 2023. Pronajímatel dále potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Valašské Meziříčí dne 4. 9. 2023, pod bodem R 24/52. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a byly splněny všechny podmínky stanovené tímto zákonem (§ 41).
- 6.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom stejnopise.
- 6.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, odpovídá jejich svobodné vůli, smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Valašském Meziříčí dne ..... Ve Valašském Meziříčí dne .....

---

Jaroslav Jelínek

---

Mgr. Robert Stržínek  
starosta

Příloha k nájemní smlouvě č. NS/0031/2023/OMS

## SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ - ROZPIS NÁJEMNÉHO

daňový doklad č. 9730000195

Město Valašské Meziříčí  
se sídlem Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí  
IČO: 00304387 DIČ: CZ00304387

Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka [REDACTED]  
Číslo účtu: [REDACTED]

Jaroslav Jelínek

se sídlem [REDACTED]

IČO: 16599241

DIČ: [REDACTED]

datum vystavení 22.09.2023

variabilní symbol **9730000195**

Předpis měsíčních plateb nájemného za období 10/2023 - 12/2023

Odběrné místo :

Sokolská č. p. 638  
757 01 Valašské Meziříčí

| Typ platby | období  | splatnost  | sazba DPH | Základ daně (Kč) | DPH (Kč) | Celkem (Kč)     |
|------------|---------|------------|-----------|------------------|----------|-----------------|
| měsíční    | 10/2023 | 25.10.2023 | 21%       | 7980,58          | 1675,92  | <b>9 656,51</b> |
| měsíční    | 11/2023 | 25.11.2023 | 21%       | 7980,58          | 1675,92  | <b>9 656,51</b> |
| měsíční    | 12/2023 | 25.12.2023 | 21%       | 7980,58          | 1675,92  | <b>9 656,51</b> |

Informace ohledně splátkového kalendáře : tel. [REDACTED]

**PLATEBNÍ KALENDÁŘ - ROZPIS ZÁLOH NA ENERGIE A SLUŽBY**

č. 1

(nejedná se o daňový doklad)

Město Valašské Meziříčí  
se sídlem Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí  
IČO: 00304387 DIČ: CZ00304387

Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka [REDACTED]  
Číslo účtu: [REDACTED]

Jaroslav Jelínek  
se sídlem [REDACTED]  
[REDACTED]  
IČO: 16599241  
DIČ: [REDACTED]

datum vystavení 22.09.2023

variabilní symbol **963000239**

Rozpis měsíčních plateb záloh na příští období 10/2023 - 12/2023

Odběrné místo :  
Sokolská č. p. 638  
757 01 Valašské Meziříčí

| Druh a výše měsíčních záloh: |             |
|------------------------------|-------------|
| Teplo                        | 1 042,00 Kč |
| Vodné a stočné               | 208,00 Kč   |
| El. energie                  | 750,00 Kč   |
| celkem:                      | 2 000,00 Kč |

| Typ zálohy | období  | splatnost         | Celkem (Kč)     |
|------------|---------|-------------------|-----------------|
| měsíční    | 10/2023 | <b>25.10.2023</b> | <b>2 000,00</b> |
| měsíční    | 11/2023 | <b>25.11.2023</b> | <b>2 000,00</b> |
| měsíční    | 12/2023 | <b>25.12.2023</b> | <b>2 000,00</b> |

Informace ohledně splátkového kalendáře : tel. [REDACTED]