

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvní stranami:

## Město Dačice

se sídlem Krajířova 27, 380 13 Dačice I,

IČO: 00246476, DIČ: CZ00246476

zastoupené starostou města Bc. Milošem Novákem

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## Helena Komendová

sídlo: Partyzánská 385, Moravské Budějovice 676 02

podnikající na IČ: 87021951

ve věci uzavření smlouvy je oprávněna jednat Helena Komendová

(dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

## I. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel, oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, za úplatu nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání výhradně nájemci, tj. místnost s předstíní a sociálním zařízením o celkové ploše cca 31 m<sup>2</sup> (dále také jako „pronajaté prostory“) situované ve dvorní části budovy č. p. 58/I, v části obce Dačice I, s adresou Palackého náměstí 58, Dačice (dále také jen „budova“). Budova je zapsána jako stavba občanského vybavení na listě vlastnictví 10001 pro obec Dačice a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelní číslo 373, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.
3. Pronajímatel umožní nájemci přístup k pronajatým prostorám přes nezbytně nutné přístupové prostory, schodiště a chodby situované v prvním nadzemním podlaží budovy.
4. **Účelem nájmu je podnikání nájemce, a to provozování kadeřnictví** v rámci předmětu podnikání nájemce. Zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu
5. Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.
6. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

## II. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.
2. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí **8 528 Kč** za kalendářní čtvrtletí.
3. Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je **splatné** bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele **na základě faktury** – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícím nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktur se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
4. **Nájemné za období od 1. 11. do 31. 12. 2023 ve výši 5 654,- Kč bude splatné převodem na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem k 15. 11. 2023.**
5. Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku smlouvy je s účinností od 1. 4. 2024 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

## III. Služby dodávané do pronajatých prostor a jejich úhrada

1. Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu správy pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu dle čl. I. této smlouvy, za úplaty nájemci poskytovat a dodávat služby do pronajatých prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy.
2. Za služby dodávané do pronajatých prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považována **dodávka vody včetně stočného**.
3. **Cena vody včetně stočného** je dohodou smluvních stran sjednána ve výši skutečné ceny vody včetně stočného spotřebované v pronajatých prostorách za daný kalendářní rok. Na úhradu ceny vody včetně stočného nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy. Cenu vody včetně stočného spotřebované nájemcem za daný kalendářní rok vyúčtuje pronajímatel nájemci dnem zjištění skutečné spotřeby, za který se dohodou smluvních stran sjednává nejpozději poslední kalendářní den měsíce března roku následujícího po daném kalendářním roce. Vyúčtování pronajímatel provede formou faktury, kterou pronajímatel vystaví nájemci do 15 dnů ode dne zjištění skutečné spotřeby.

## IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **od 1. 11. 2023 na dobu neurčitou**.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíců. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud bude nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo s úhradou ceny vody včetně stočného, vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními

stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Pokud nebudou pronajaté prostory schopny plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé smluvní straně.

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce pronajaté prostory užívá řádným způsobem.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.
5. Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.
6. Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování ze strany pronajímatele.
9. Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu na svůj náklad obvyklou údržbu a opravy pronajatých prostor. Za opravy, které je podle dohody smluvních stran povinen provádět nájemce, jsou smluvními stranami považovány zejména následující úkony:
  - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
  - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubic.
10. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení,

pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, jestliže náklady na jednu opravu dle tohoto článku a odstavce 9 nepřesáhnou částku 2 000 Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu je nájemce povinen hradit na svůj náklad.

11. Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti provést na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě internet do pronajatých prostor.
12. Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
13. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě, nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob souvisejících s užíváním pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.
15. Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
16. Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.
17. V případě, že se na základě této smlouvy doručuje (zasílá písemnost) druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany – tedy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se navzájem neprodleně písemně informovat o změně adresy. Není-li písemně oznámena jiná adresa, má se za to, že se jedná o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem doručení všech písemností se rozumí osobní převzetí písemnosti adresátem nebo třetí den po uložení písemnosti na poště v případě, že adresát nebyl osobně zastižen, i když se o uložení nedozvěděl nebo den, kdy adresát odmítne převzetí písemnosti. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané podle této smlouvy nebo v souvislosti s plněním této smlouvy mohou být rovněž doručovány do datové schránky smluvních stran. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.
18. Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny v předmětu nájmu.

## VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, nájemce při podpisu smlouvy uhradil pronajímateli na pokladně MěÚ Dačice vratnou jistotu **ve výši 10 000 Kč**. Tato jistota je ze strany pronajímatele vratná v hotovosti k rukám nájemce v třicetidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy a předání vyklizených pronajatých prostor pronajímateli. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
2. Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými

právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit.

3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním nájemce vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s předáním pronajatých prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.
4. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 11. 2023, ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.**
5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
6. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto smlouvu, s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena podle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
8. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji pronajímatel či nájemce podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.
9. Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města Dačice od 10. 5. 2023 do 25. 5. 2023. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen na 25. schůzi rady města Dačice dne 27. 9. 2023 pod usnesením č. 556/25/RM/2023 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města a tím byly ze strany města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost této smlouvy.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracovávání osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. Protože je smluvní stranou veřejný subjekt, osobní údaje mohou být zároveň předmětem žádosti o informace podle zákona o svobodném přístupu k informacím nebo mohou být zveřejněny v registru smluv. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně všech jejích pozdějších,

dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

12. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, smluvní strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřičí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne 2. 10. 2023

V Dačicích dne 19. 9. 2023

.....  
za pronajímatele město Dačice  
Bc. Miloš Novák, starosta města

.....  
za nájemce  
Helena Komendová