

# Nájemní smlouva na nebytový prostor

Č. 511/2023/2

## **Pronajímatel:**

Město Stříbro  
Masarykovo náměstí 1  
349 01 Stříbro  
IČO 00260177  
DIČ CZ 00260177  
Bankovní spojení: ČSOB Stříbro č.ú. 112595803/0300  
zastoupené starostou města p. Martinem Záhořem  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## **nájemce:**

SůvaLab s.r.o.  
Sídlo: nám. 14. října 1307/2, 150 00 Praha5, Smíchov  
Zastoupena: p. Michalem Sůvou  
Spisová značka: C 187742 vedená u Městského soudu v Praze  
Zapsáno : 18. ledna 2012  
Místo provozování: 349 01 Stříbro, Benešova 511  
IČO: 24197009  
Bankovní spojení: 204587907/0600  
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

## **I. Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel, výlučný vlastník nemovitosti objektu ve Stříbře, Benešova ul., čp. 511 se zavazuje přenechat prostor sloužící k podnikání a to ve 3 NP nové budovy Zdravotnického zařízení města Stříbra, Benešova 511, Stříbro - místnost č. N 301 o celkové výměře 47,4 m<sup>2</sup> k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně k podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Účelem nájmu je provozování privátní zubní laboratoře nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím k podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření 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.

1.

## II. Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to na pět let. Tato doba začíná dnem 1.11.2023 a končí dnem 31.10.2028.

## III. Nájemné a jeho úhrada

- 1) Roční nájemné ve výši 92 525,- Kč bez DPH slovy: devadesátdvatisícepětsetdvacetpět korun českých schválila Rada města Stříbra na 25. schůzi dne 11.09.2023. Nájemné bude každoročně upravováno o inflační index, který je vydáván Českým statistickým úřadem jako míra inflace, měřená průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen posledních 12 měsíců proti průměru 12 měsíců předchozích. Inflační index bude poprvé uplatněn v nájemném za rok 2024 a pak každoročně po dobu platnosti smlouvy bude připočítáván k výši nájemného z předchozího období.
- 2) Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy.
- 3) Zdanitelné plnění nájmu je 31.12. příslušného roku.
- 4) Nájemné je splatné do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši ¼ ročního nájemného na účet vedený u ČSOB č. 112595803/0300 VS 1290022023.
- 5) Společně s nájemným je nájemce povinen platit měsíčně zálohy a náklady za služby, které zajistí pronajímatel na základě uzavřené smlouvy o poskytování služeb ev. č. 2071 s nájemcem - těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz komunálního odpadu apod.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

### Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
  - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
  - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
  - provádět revize na všech vyhrazených technických zařízeních
- Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.  
Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

#### Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy - vykonávat veškeré potřebné revize, inspekce, zkoušky a ověřování všech elektrospotřebičů
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – drobné opravy ( malování pronajatého prostoru, výměna zářivek, žárovek, vodovodních baterií, oprava zámků apod.). V případě zjištění velké závady oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci mohl zjistit
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 5 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: Vendula Hájková, Václav Oberajtr

kontaktní osoba nájemce: Michal Šůva

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu

- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **V.**

### **Podnájem**

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## **VI.**

### **Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## **VII.**

### **Skončení nájmu**

Nájem na dobu určitou může pronajímatel i nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby dle § 2308 občanského zákoníku.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Nájem zanikne dnem úmrtí nájemce.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli 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, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

## **VIII. Firemní štít**

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

Pronajímatel v souladu s ustanovením § 41 zákona č.128/2000 Sb. o obcích potvrzuje, že podmínky stanovené tímto zákonem a podmiňující platnost smlouvy jsou splněny. Město Stříbro zveřejnilo svůj záměr pronájem předmětné nemovitosti po dobu a způsobem stanovenými ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. a Rada města Stříbra v souladu s ustanovením § 85 písmo a) zákona č.128/2000 Sb. rozhodla o pronájmu předmětné nemovitosti nájemci, takto:

- záměr pronájmu nebytového prostoru byl radou města schválen dne 26.06.2023
- zveřejněn byl na úřední desce dne 29.06.2023
- z úřední desky byl sejmut dne 17.07.2023

Rada města Stříbra schválila uzavření nájemní smlouvy na pronájem předmětného nebytového prostoru na 25. schůzi dne 11.09.2023.

Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy a pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu zveřejnit 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 ), nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejněním smlouvy prostřednictvím registru smluv se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat do registru smluv.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každé vyhotovení má platnost a závaznost originálu. Obě smluvní strany obdrží dvě paré.

Ve Stříbře .....

Za pronajímatele:

Martin Záhoř  
starosta města Stříbra

nájemce:

Michal Sůva  
SůvaLab s.r.o.