

**Smlouva o nájmu  
prostor sloužících k podnikání**

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

- 1) **manželé**  
**Milan Škoda**, nar. 18.1.1953, a **Ivana Škodová**, nar. 23.6.1955,  
bytem Albrechtice nad Vltavou 124, PSČ 398 16,  
bankovní spojení: 0640388349/0800, vedený u České spořitelny, a.s.,  
(dále společně jen jako „**Pronajímatel**“)
- a
- 2) **Muamer Redžepi**, IČ: 88714942, DIČ: CZ5504299031  
místem podnikání: nám. T. G. Masaryka 12, Bechyně PSČ 391 65,  
(dále jen „**Nájemce**“)

smlouvu o nájmu níže uvedeného nebytového prostoru:

**I.  
Předmět nájmu**

**1. Identifikace a umístění**

nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy č.p. 185 na adrese Palackého sady, část obce Vnitřní Město, obec Písek, která je postavena na pozemku parc. č. St. 128/2, k.ú. Písek, na listu vlastnictví číslo 15846, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

**2. Specifikace**

celková výměra 95,24 m<sup>2</sup>, skládající se z kanceláře o výměře 28,30 m<sup>2</sup>, kanceláře o výměře 21,42 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 20,90 m<sup>2</sup>, předsíně o výměře 13,56 m<sup>2</sup>, WC o výměře 2,34 m<sup>2</sup>, WC o výměře 2,61 m<sup>2</sup> a kotelny ¼ plochy o výměře 6,11 m<sup>2</sup>.

(dále jen „**Nebytový prostor**“)

**II.  
Základní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky pro platné uzavření nájemní smlouvy a řádný vznik nájemního vztahu, zejména, že Nebytový prostor byl rozhodnutím příslušného stavebního úřadu určen k jinému účelu než k bydlení, a že účel, ke kterému je Nebytový prostor podle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu určen zahrnuje i účel nájmu uvedený v čl. IV. této smlouvy. Pronajímatel též prohlašuje, že Nebytový prostor není příslušenstvím bytu ani nepatří mezi společné části domu.
2. Dále Pronajímatel prohlašuje, že k Nebytovému prostoru nemá ke dni uzavření této smlouvy žádná třetí osoba užívací právo, které by vyplývalo z věcného práva, nájemního práva či z jiného právního důvodu.
3. Dále Pronajímatel prohlašuje, že Nebytový prostor je způsobilý k plnění účelu nájmu sjednaného v této smlouvě, zejména že jeho stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem k plnění účelu nájmu.

### III. Předmět smlouvy

Pronajímatel na dobu nájmu přenechává za nájemné Nájemci Nebytový prostor k užívání a Nájemce Nebytový prostor od Pronajímatele přijímá a přebírá ho na dobu nájmu k užívání.

### IV. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává Nebytový prostor Nájemci k užívání výhradně za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, a to jako sociální a technické zázemí pro personál kiosku umístěného před budovou Palackého sady č.p. 185 .

### V. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, a to od **1.8.2019** do **31.12.2019**. Ohledně otázky případného prodloužení nájmu smluvní strany výslovně vylučují aplikací ust. § 2285 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zároveň s ohledem na skutečnost, že nájemce na sebe převzal nebezpečí změny okolností tak, jak popsáno níže v této smlouvě, vyloučily smluvní strany výslovně i aplikací ust. § 2287 občanského zákoníku.
2. Byla-li dle předchozího odstavce uzavřena tato smlouva na dobu určitou, smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu Nebytového prostoru je možné jen za podmínek dále stanovených v tomto odstavci smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájem nebytového prostoru se automaticky prodlužuje do 31.12. příslušného kalendářního roku, a to i opakovaně, pokud smluvní strana nesdělí druhé smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé smluvní straně nejpozději dva měsíce před skončením nájmu, že na dalším pokračování nájmu Nebytového prostoru nemá zájem.
3. Nájemce je povinen vyklidit Nebytový prostor a vyklizený jej předat Pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu. Pro případ prodlení s vyklizením Nebytového prostoru se sjednává ve prospěch Pronajímatele smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc Korun českých). Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

### VI. Nájem a úhrady za služby

#### 1. Výše nájmu a úhrad za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za užívání Nebytového prostoru platit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíce Korun českých). Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je povinen platit úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru, a to takto:

Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za osvětlení společných prostor 40,- Kč, vodné a stočné 210,- Kč, v zálohové výši **250 Kč** (slovy: dvě stě padesát korun českých) měsíčně. Celkem bude nájemce hradit částku 5 250,- Kč měsíčně.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změnéné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.

## 2. Splatnost a podmínky placení nájmu a úhrad za služby

Nájemné a zálohy na úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru dohodnuté v článku VI. odst. 1. této smlouvy bude Nájemce platit vždy předem nejpozději 25. dne měsíce na měsíc následující, počínaje 1.8.2019 a to na účet pronajímatele číslo **0640388349/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., a to tak, aby tyto částky byly v den splatnosti řádně připsány na výše uvedený bankovní účet pronajímatele.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Práva a povinnosti Pronajímatele

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Nebytový prostor ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu.
- b) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho užívacího práva spojeného s nájmem Nebytového prostoru.
- c) V případě, že Nájemce při skončení nájmu Nebytový prostor nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn Nebytový prostor vyklidit a věci Nájemce nacházející se v Nebytovém prostoru uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce.
- d) Nebytový prostor je pojištěn v rámci pojištění celého domu, kde je umístěn, proti požáru a jiným živelným pohromám; pojištění vnitřního vybavení Nebytového prostoru a jiného majetku ve vlastnictví Nájemce není v pojištění domu zahrnuto.
- e) Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu na věcech vnesených do Nebytového prostoru.

#### 2. Práva a povinnosti Nájemce

- a) Nájemce je povinen platit řádně a včas částky dohodnuté v čl. VI. této smlouvy.
- b) Nájemce je povinen užívat Nebytový prostor pouze k účelu nájmu dohodnutému v této smlouvě.
- c) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav (mimo běžných vnitřních oprav zajišťujících funkčnost Nebytového prostoru a oprav souvisejících s odstraněním škody způsobené Nájemcem), které má Pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto oprav; v opačném případě Nájemce odpovídá za zvětšení rozsahu škody, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla a dále ztrácí veškeré nároky vyplývající jinak z nemožnosti nebo omezené možnosti předmět nájmu pro vady užívat.
- d) Nájemce je v případě vzniku pojistné události kryté pojištěním domu povinen na tuto skutečnost Pronajímatele upozornit, tak aby nebylo ohroženo zjištění povahy a rozsahu škody pro pozdější uplatnění nároku Pronajímatelem na zaplacení vzniklé škody pojišťovnou.
- e) Nájemce je povinen nechat vnitřní část Nebytového prostoru pojistit proti možnému vzniku škody na majetku mající příčinu ve vnitřním vybavení Nebytového prostoru.
- f) Nájemce je povinen udržovat svým nákladem Nebytový prostor v čistém a užitelném stavu, zejména je pak na své náklady povinen provádět běžné vnitřní opravy Nebytového prostoru zajišťující jeho funkčnost a dále pečovat o majetek Pronajímatele takovým způsobem, aby bylo sníženo běžné opotřebení majetku Pronajímatele na minimální míru.



- g) Nájemce není oprávněn provádět v Nebytovém prostoru bez souhlasu Pronajímatele stavební úpravy ani jiné podstatné konstrukční či technické změny. V případě, že se pronajímatel s nájemcem dohodnou na provedení změn, provede je nájemce výlučně na své náklady. V této souvislosti se smluvní strany výslovně dohodly na tom, že nájemci nenáleží jakákoli náhrada nákladů s prováděním změn spojených.
- h) Nájemce je v případě skončení nájmu povinen Nebytový prostor vyklidit a odevzdat Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení nejpozději v den následující po dni skončení nájmu.
- i) Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární a hygienické normy pro užívání Nebytového prostoru a jeho příslušenství, včetně topných systémů.
- j) Nájemce není oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- k) Nájemce je povinen odstranit veškerou škodu, kterou způsobil Pronajímateli na jeho věcech, a to bezodkladně.
- l) Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit Pronajímateli provedení prohlídky Nebytového prostoru za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a to kdykoliv po celou dobu trvání nájmu.
- m) Nájemce bude po dobu nájmu udržovat společné prostory v čistotě a pořádku, v případě, že by úklid nebyl prováděn nájemcem nebytového prostoru, bere nájemce na vědomí, že by úklid byl prováděn dodavatelsky, takže by úhrada za služby byla o tuto dodávanou službu navýšena a to formou navýšení zálohy na poskytované služby.
- n) Nájemce přihlásí na své jméno a na svůj účet odběr elektrické energie a plynu na dobu nájmu nebytového prostoru.

#### VIII. Skončení nájmu


1. Nájem Nebytového prostoru skončí
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí,
  - c) okamžitým odstoupením od smlouvy Pronajímatelem.
2. Důvodem okamžitého odstoupení od smlouvy podle čl. VIII. odst. 1 písm. c) této smlouvy je hrubé porušení povinností Nájemce stanovených v článku VII. odst. 2. této smlouvy, zejména prodlení Nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku VI. odst. 1. této smlouvy trvajícím déle než 14 dnů ode dne splatnosti.
3. Okamžité odstoupení od této smlouvy Pronajímatelem nabývá účinnosti doručením na výše uvedenou adresu Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že stejné účinky jako doručení odstoupení má i oznámení Nájemci učiněné přepravcem, že zásilku nebylo možné na výše určenou adresu doručit z důvodu, že se adresát přechodně či trvale nezdržuje v místě doručení, nebo že odmítl zásilku převzít.
4. V případě okamžitého odstoupení od smlouvy je Nájemce povinen vyklidit a předat Nebytový prostor zpět Pronajímateli, a to do pěti pracovních dnů od doručení odstoupení; v případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Nebytového prostoru je Pronajímatel oprávněn Nebytový prostor vyklidit a věci zde se nacházející uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce.
5. Výpovědní lhůta pro případ skončení nájmu dle článku VIII. odst. 1. písm. b) této smlouvy činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné


výpovědi na adresu určenou pro doručování. Pro doručení výpovědi platí stejné ujednání jako pro doručení odstoupení.

#### XI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si Nebytový prostor prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro užívání za účelem nájmu uvedeném v této smlouvě.
2. Smluvní strany pořídí při předání Nebytového prostoru Nájemci do užívání předávací protokol, který bude obsahovat zejména čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení nebytového prostoru a potvrzení o předání klíčů.
3. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytována pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení lze požadovat i úroky z úroků.
5. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji případnou pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
6. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
7. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
8. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
9. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku.
10. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce. Každý stejnopis je vyhotoven na 5 stranách.
13. Přílohu této smlouvy tvoří
  - a) předávací protokol o předání Nebytového prostoru,

V Písku dne 26.7. 2019

  
.....  
Milan Škoda  
Pronajímatel

  
.....  
Ivana Škodová  
Pronajímatel

Muammer Redžepi  
Gelateria Cukrárna Vels  
IČO: 88714942  
T. G. Masaryka 12, Bechyně

  
.....  
Muammer Redžepi  
Nájemce