

## Nájemní smlouva

**Pronajímatel:** **Město Bučovice**, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice  
zastoupeno starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,  
dále jen pronajímatel

a

**Nájemce:** **Kateřina Němcová**,  
se sídlem xxxxxxxxxx  
IČ: 19903430  
dále jen nájemce

### I.

#### Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci: pozemku parc. č. 1555, jehož příslušenstvím je budova číslo popisné 710. Adresa Školní 710, Bučovice.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:
  - a) nebytový prostor - bistro, které se nachází v I. patře části budovy definované v čl. I. odst. 1 o celkové ploše 68,03 m<sup>2</sup>. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.
  - b) část pozemku parc. č. 1555 v k. ú. Bučovice o výměře 40 m<sup>2</sup> dle schématu – příloha č. 2. Jedná se o venkovní část vstupního prostoru před vchodem do plaveckého bazénu k využití jako restaurační předzahrádka.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání předmět nájmu specifikovaný v odst. 2 písm. a) a b) (dále také společně „**předmět nájmu**“) za účelem sjednaným v čl. II. této smlouvy a nájemce předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu.

### II.

#### Účel nájmu a provozní doba

1. Nájemce je oprávněn prostory vymezení v čl. I. užívat za účelem provozování hostinské a obchodní činnosti nájemce. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor jako provozovnu pro hostinskou činnost v souladu s předpisy o živnostenském podnikání a hygienickými normami.
2. Nájemce je oprávněn provozovat hostinskou a obchodní činnost v pronajatých prostorách dle čl. I odst. 2 písm. a) zpravidla v provozní době krytého bazénu, maximálně však do 00.00 hod. a na předmětu nájmu dle čl. I odst. 2 písm. b) v pracovní dny nejdříve od 16:00, v době školních prázdnin a ve dnech pracovního klidu bez omezení.

### III.

#### Vznik a doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem 01.01.2024.
2. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné stav měřičů energií ke dni předání a převzetí pro účely zjištění nákladů za spotřebu energií a služeb a fotodokumentace stavu předmětu nájmu ke dni předání.

3. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu. Spotřebu energií hradí nájemce ode dne předání a převzetí předmětu nájmu.
4. Nájemní smlouvu může vypovědět každá ze smluvních stran bez uvedení důvodu.
5. Výpovědní lhůta pro výpověď dle odst. 4 činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně prostřednictvím elektronického systému datových schránek.
6. Je-li důvodem výpovědi ze strany pronajímatele skutečnost, že nájemce neuhradil řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem za 1 měsíc nebo vážné porušení nájemní smlouvy, může pronajímatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
7. Vážným porušením smlouvy se rozumí zejména sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele, poškození předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nedodržování otevírací doby pro veřejnost, provedení stavebních nebo jiných úprav na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
8. Je-li důvodem výpovědi ze strany nájemce skutečnost, že se předmět nájmu stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, může nájemce dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne pronajímateli dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
9. Výpovědní lhůta pro výpověď dle odst. 7 a 8 tohoto ustanovení činí 30 dní a počítá se ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně prostřednictvím elektronického systému datových schránek.
10. Písemnost se považuje za doručenu okamžikem, kdy se uživatel s oprávněním číst zprávu přihlásí k datové schránce. Pokud se tak nestane, je písemnost považována za doručenu desátým dnem po dodání zprávy do datové schránky.
11. Ujednání v čl. 10 tohoto ustanovení se vztahuje na doručování všech písemností spojených s tímto smluvním vztahem.

#### IV.

#### Nájemné

#### Výše, splatnost a způsob platby

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět nájmu dle čl. I odst. 2 písm. a) ve výši 71.409 Kč/ročně.  
dle čl. I odst. 2 písm. b) ve výši 5.720 Kč/ročně.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné je splatné měsíčně, ve výši 1/12 roční platby vždy na základě faktury, vystavené Pronajímatelem na daný kalendářní měsíc, se splatností 7 dnů.
3. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit zálohy na náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor:
  - a) elektrická energie: .....36.000 Kč/rok
  - b) vodné a stočné: .....6.000 Kč/rok
  - c) teplo (plyn): .....7.500 Kč/rok
  - d) srážkové vody: .....1.500 Kč/rok
4. Vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů následovně:
  - a) elektrická energie dle skutečné spotřeby zjištěné na poměrném elektroměru,
  - b) vodné a stočné dle skutečné spotřeby zjištěné na poměrovém vodoměru,

- c) plyn ve výši 3,56 % z celkové roční spotřeby plynu dle stavu hlavního plynoměru v areálu bazénu,
  - d) srážkové vody ve výši 3,56 % z částky fakturované VaK a.s. na celou budovu.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a záloh na služby spojené s užíváním pronajatých prostor má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
  6. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku nejdříve však od roku 2025 maximálně o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.

## **V.**

### **Prohlášení, práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele**

1. Nájemce tímto prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu řádně seznámil, ve stávajícím stavu ho do nájmu přejímá a bude udržovat.
2. Nájemce je povinen:
  - a) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této smlouvy;
  - b) užívat předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a tím i snížení jeho hodnoty;
  - c) neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 5 tohoto ustanovení;
  - d) neprodleně oznámit Pronajímateli vznik pojistné události;
  - e) provádět stavební úpravy na Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to na vlastní náklady a bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu sám, osoby s ním spolupracující či jiné osoby, které se budou pohybovat na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
4. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám ani provádět změny vnitřních dispozic Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně písemnou formou jinak.
5. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami (analogicky dle §5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.) Dále je nájemce povinen hradit náklady oprav a škody, které vznikly jeho zaviněním nebo nesprávným užíváním.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 2 a vznik pojistné události.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
8. Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, plynu, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.
9. Povinností nájemce je zajišťovat na vlastní náklady úklid pronajatých prostor dle čl. I odst. 2, písm. a) a běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu dle čl. I odst. 2, písm. b) a

komunikační cesty mezi oběma předměty nájmu. Úklid ostatních prostor v budově a komunikací před budovou zajišťuje pronajímatel.

10. Mobilář umístěný na předmětu nájmu dle čl. I odst. 2 písm. b) a způsob užívání nesmí omezovat přístup do plaveckého bazénu a dalších prostor, které jsou přístupné vchodem do krytého bazénu.
11. Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu nebo přístupu k předmětu nájmu.
12. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.
13. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě budovy po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

## VI.

### **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a požární ochrany, s nimiž byl seznámen.
3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

## VII.

### **Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z tohoto nájemního vztahu, které nejsou upraveny v této smlouvě, se řídí dle příslušných právních předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení
4. Nájem dle této smlouvy byl schválen Usnesením Rady Města Bučovice ze dne 23.10.2023, číslo 439/27/RM/2023 OM 08 a Usnesením Rady Města Bučovice ze dne 04.12.2023, číslo 498/31/RM/2023 OM 04.

V Bučovicích dne: 7. prosince 2023

.....  
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.  
město Bučovice  
pronajímatel

.....  
Kateřina Němcová  
nájemce