



## NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

### Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice  
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958  
zastoupené starostou Ing. Radkem Löwy  
na základě pověření k podepisování nájemních smluv  
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

### KNIHKUPECTVÍ MARTIN s.r.o.

se sídlem Novobranská 159/2, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice  
IČO: 25483129  
zastoupená jednatelkou Ivetou Chládkovou

na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

### smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

#### Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání, které se nachází v budově č.p. 159, stojící na pozemku parc.č. 144 v katastrálním území Litoměřice, v ulici Novobranská v obci Litoměřice.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v odst. 1. **o celkové podlahové ploše 110,60 m<sup>2</sup>**. Pronajímané prostory sloužící podnikání tvoří šest místností sloužících jako prodejna, kanceláře a sociální zařízení.

#### Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).

3 Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce prostory, které jsou předmětem nájmu dlouhodobě užíval v předchozím období na základě nájemní smlouvy ze dne 10.07.1998 a je mu znám jejich stavebně – technický stav, nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti ani okolnosti, které by bránily užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

### Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté prostory sloužící podnikání za účelem provozování prodejny knih. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.

### Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran na základě „**Výpočtu nájemného v městských prostorách sloužící podnikání s účinností od 01.02.2024**“, který je přílohou usnesení č. 521/20/2023, přijatého Radou města Litoměřice dne 25.10.2023 a činí **1 750 Kč** (slovy: jeden tisíc sedm set padesát korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného činí ročně částku **193 552 Kč** (slovy: jedno sto devadesát tři tisíc pět set padesát dva korun českých), čtvrtletně tedy částku **48 388 Kč** (slovy: čtyřicet osm tisíc tři sta osmdesát osm korun českých).

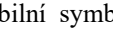
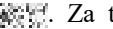
3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na vodné-stočné (dále jen „služby“) v celkové výši **800 Kč** (slovy: osm set korun českých) **ročně, čtvrtletně** tedy částku **200 Kč** (slovy: dvě stě korun českých).

Celková výše nájemného včetně záloh na služby činí **ročně částku 194 352 Kč** (slovy: jedno sto devadesát čtyři tisíc tři sta padesát dva korun českých).

**Čtvrtletní předpis nájemného včetně zálohových plateb činí celkem částku 48 588 Kč** (slovy: čtyřicet osm tisíc pět set osmdesát osm korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen platit čtvrtletně, vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: , variabilní symbol . Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

## **Čl. V Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou od 01.02.2024.**

2. Nájem zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou; ust. § 2312 se nepoužije.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

3. Výpověď:

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníkům osobám a nájemcům-fyzickým osobám podnikajícím bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## **Čl. VI Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

2. S ohledem na skutečnosti uvedené v Čl. II, odst. 3 nebyly v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy předány žádné klíče. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

## **Čl. VII Práva a povinnosti**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo 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 nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 občanského zákoníku).
9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.
10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.
11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
13. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
14. Nájemce je povinen řídit se Zásadami reklamy a označování provozoven v Litoměřicích, schválenými zastupitelstvem města. Dokument Zásady reklamy a označování provozoven v Litoměřicích je k dispozici na [www.litomerice.cz/images/strategicke-dokumenty/zasadyReklamy\\_27-11-2019.pdf](http://www.litomerice.cz/images/strategicke-dokumenty/zasadyReklamy_27-11-2019.pdf).

## **Čl. VIII Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 10.07.1998.
2. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.
3. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuvěřejňují.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.02.2024.

5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

6. Úpravu (navýšení) nájemného pro prostory sloužící podnikání od 01.02.2024 projednala a schválila Rada města Litoměřice na svém jednání dne 25.10.2023 pod usnesením č. 521/20/2023.

7. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
.....

**Město Litoměřice**  
**Mgr. Václav Härting**  
**vedoucí odboru OSNMM**

**KNIHKUPECTVÍ MARTIN s.r.o.**  
**Iveta Chládková**  
**jednatelka**