

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

## **o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

### **Město Litoměřice**

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

na straně jedné jako ***pronajímatel***

a

**Pavel Tschakert**, bytem XXXXX

IČO: 72704331

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 prostoru sloužícího podnikání, který se nachází v budově č. p. 293 v ulici Krajská v Litoměřicích, stojící na pozemku parcelní číslo 56/2 v katastrálním území Litoměřice.

2. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v budově uvedené v odst. 1. **o celkové podlahové ploše 109,60 m<sup>2</sup>. Z toho započítaná podlahová plocha 87,30 m<sup>2</sup>, nezapočítaná plocha prostor veřejných WC 22.30 m<sup>2</sup>.**

Pronajímané prostory sloužící podnikání tvoří tyto místnosti:

- |              |                      |
|--------------|----------------------|
| - místnost   | 25,30 m <sup>2</sup> |
| - místnost   | 13,30 m <sup>2</sup> |
| - místnost   | 26,50 m <sup>2</sup> |
| - schodiště  | 10,00 m <sup>2</sup> |
| - WC + šatna | 9,00 m <sup>2</sup>  |
| - WC + šatna | 3,20 m <sup>2</sup>  |

Prostory veřejných WC tvoří tyto místnosti:

- WC pro invalidy 3,00 m<sup>2</sup>
- WC muži 7,80 m<sup>2</sup>
- WC ženy 9,70 m<sup>2</sup>
- úklidová komora 1,80 m<sup>2</sup>

## **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. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

## **Čl. III Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajatý prostor sloužící podnikání jako veřejnou půjčovnu kol, servis a prodejnu kol a prostor pro poskytování služeb spojených s rozvojem cyklotopravy a cykloturistiky ve městě. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Nájemce není povinen provozovat prostory veřejných WC, zavazuje se však k jejich zpřístupnění pro konání kulturních akcí pod záštitou Města Litoměřice, případně pořádaných přímo pronajímatelem.

3. 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 a činí **200,- Kč** (slovy: Dvěšest korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.

Výše nájemného činí ročně částku **17 460,- Kč** (slovy: Sedmnácttisícčtyřistašedesát korun českých), měsíčně tedy částku **1 455,- Kč** (slovy: Jedentisícčtyřistapadesátpět korun českých).

3. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: **XXXXX** variabilní symbol **9430000330**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

4. Smluvní strany se dohodly, že společně s nájemným bude nájemce hradit zálohu na vodné a stočné ve výši **6 000,- Kč** (slovy: Šesttisíc korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **500,- Kč** (slovy: Pětset korun českých) a zálohu na odvádění srážkové vody (dále jen „služby“) ve výši **2 004,-Kč** (slovy: Dvatisícečtyři korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **167,- Kč** (slovy: Jednostošedesát sedm korun českých).

Celková výše úhrad záloh na služby činí ročně částku **8 004,- Kč** (slovy: Osmtisícčtyři korun českých), měsíčně tedy **667,- Kč** (slovy: Šestsetšedesát sedm korun českých).

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **25 464,- Kč** (slovy: Dvacetpěttisícčtyřistašedesátčtyři korun českých). Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku **2 122,- Kč** (slovy: Dvatisícejednostodvacet dva 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.

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 **určitou od 01.09.2016 do 31.08.2017**. Nájem je možné prodloužit v souladu s § 2230 občanského zákoníku; smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok.

2. Nájem zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2291 ve spojení s § 2311 a podle § 2232 občanského zákoníku.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2287 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

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 (i podnikajícím) na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům - právnickým osobám 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. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce prostor, který je předmětem nájmu dlouhodobě užíval a je mu znám jejich stavebně – technický stav tímto prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti ani okolnosti, které by bránily užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem.

2. S ohledem na předchozí využití předmětu nájmu totožným nájemcem nebyly v souvislosti s uzavřením této nové 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 pronajímateli 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.

## **Čl. VIII**

### **Další ujednání**

1. Nájemce poskytl osobní údaje uvedené o jeho osobě v záhlaví této smlouvy pro vyhotovení této nájemní smlouvy a evidenčního listu nájemníka. Dále tímto dává na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení výtisků nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodlení nájemce s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek,

- k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných upomínek, žalob apod.
2. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

## **Čl. IX Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 02.10.2012.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Účinnosti nabývá smlouva dnem vzniku nájmu podle Čl. V.
3. 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.
4. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
6. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 01.09.2016 pod usnesením č. 519/17/2016.

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Václav Härting**  
vedoucí odboru OSNMM

\_\_\_\_\_  
**Pavel Tschakert**