

**Smlouva o nájmu  
prostoru sloužícího podnikání  
(číslo smlouvy: č. MJ-SML/0028/2024)**

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

**I.  
Smluvní strany**

**Pronajímatel: město Jeseník**  
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník  
IČO: 00302724  
DIČ: CZ 00302724  
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou  
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník  
Číslo účtu: 27528841/0100  
**(dále jen „pronajímatel“)**

**a**

**Nájemce: Radek Ambrož**  
Sídlo: Mánesova 978/1, 790 01 Jeseník  
IČO: 48436500  
DIČ: CZ7007185768  
Zastoupení: Radek Ambrož  
Bankovní spojení:  
číslo účtu:  
Telefon: +420 603 300 868  
E-mail: ambroz.r@seznam.cz  
**(dále jen „nájemce“)**

**II.  
Předmět nájmu**

**Předmět a účel nájmu**

1. Město Jeseník je kromě jiného výlučným vlastníkem nebytového prostoru – haly na pozemku parc. č. 1871/5 k.ú. Jeseník na ul. Kalvodova v Jeseníku, o výměře 214 m<sup>2</sup>, (zapsáno na LV č. 10001 pro k.ú. Jeseník).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání o velikosti cca 214 m<sup>2</sup>, který je identifikován v odst. 1) tohoto článku.
3. Pronajímatel přenechává uvedený prostor nájemci za účelem sezónního parkování zemědělské techniky a krátkodobému skladování zemědělských produktů. Nájemce pronajatý prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že jej bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

### III. Doba nájmu

1. **Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2024.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tři měsíce. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně (za písemnou formu se pro tento případ nepovažuje zaslání e-mailu). Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení protistraně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.
3. Objeví-li se na předmětu nájmu vada, která zásadním způsobem ztěžuje nebo zcela znemožňuje jeho užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby.
4. Smluvní vztah je rovněž možné ukončit dohodou smluvních stran ke sjednanému datu.

### IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku II. této smlouvy se sjednává ve výši **3.710,- Kč/měsíc bez DPH, kdy k této částce bude vždy připočtena aktuálně platná výše sazby DPH** (ke dni podpisu této smlouvy tedy činí částka **včetně DPH 4.489 Kč/měsíc**); tím není dotčena možnost pronajímatele na uplatnění inflační doložky a příslušného navýšení nájemného v dalších letech trvání této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné je splatné **k 20.** příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to v hotovosti nebo převodem na účet pronajímatele u KB Jeseník, **č.ú. 27528841/0100, variabilní symbol 3735.** Datem zaplacení se rozumí den připsání nájemného na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany si v souladu s § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, sjednávají **každoroční automatické zvýšení nájemného k 1. lednu příslušného kalendářního roku o míru inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející kalendářní rok, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou o míru inflace po dobu nájmu nikdy snižováno. Sdělení o navýšení nájmu bude nájemci zasláno písemně (poštou či e-mailem) v návaznosti na vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
5. Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen plnit své peněžité závazky (provádět jakékoliv platby) dle této smlouvy či v souvislosti s ní výhradně na bankovní účet (číslo účtu) sdělený pronajímatelem správci daně a zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**registrovaný účet**“), vše dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, (dále jen „**Zákon o DPH**“). Bude-li pronajímatel kdykoliv a jakýmkoliv způsobem požadovat plnění na jiný než registrovaný účet, může nájemce odmítnout plnění nebo plnit na libovolný registrovaný účet pronajímatele, a to vždy dle svého uvážení.
6. Nájemné nezahrnuje služby spojené s nájmem, např. dodávku energií, vodné a stočné, odvoz odpadů, revize předmětu nájmu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na své náklady.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

### **Pronajímatel:**

1. Je povinen poskytnout pronajatý prostor nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání. O předání prostoru bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
2. Je oprávněn požadovat přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.

### **Nájemce:**

1. Zavazuje se využívat pronajatý prostor sloužící podnikání pouze pro účel sjednaný v čl II. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen technicky zabezpečit předmět nájmu proti požáru v rozsahu zákonem stanovených povinností, samostatně vést evidenci a revize ručních hasicích přístrojů, jejich umístění, zajišťovat preventivní a periodické prohlídky této techniky, včetně zajištění odstraňování zjištěných vad.
3. Je povinen oznámit, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil.
4. Bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je povinen odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil se souhlasem pronajímatele a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
5. Není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě.
6. Je povinen udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu, provádět úklid, na svůj náklad provádět běžnou údržbu prostoru. Běžnou údržbou se podle dohody účastníků rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.
7. Je povinen před započítím jakýchkoli stavebních úprav na pronajatých prostorách písemně požádat o souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu není oprávněn jakékoliv stavební úpravy provádět.
8. Je povinen v zimním období udržovat sjízdne přilehlé komunikace k nemovitosti, kde se nachází pronajatý prostor, včetně odklizení sněhu a náledí.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli ke dni skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
10. Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním pronajatých prostor. Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se v prostoru nachází s jeho vědomím.

## VI. Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že předmětný prostor si osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činností dle ust. § 2894 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „**občanský zákoník**“) a dle zákoníku práce.

## VII. Smluvní pokuta

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokutu následovně:

1. Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas vyklidit prostor v souladu s čl. V. této smlouvy, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) od pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den, který bude s vyklizením a předáním prostor pronajímateli v prodlení.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat prostory pouze ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne obdržení písemné výzvy (faktury) pronajímatele zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den, ve kterém dojde k porušení povinnosti.
3. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobenou porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
4. Vznikne-li nájemci povinnost k zaplacení smluvní pokuty, vznikne současně pronajímateli právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nedojde k převzetí zákaznické základny a nájemce tak nemá právo na náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
2. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány a bude z nich vyplývat, že se vztahují k této smlouvě.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění smlouvy v zákonné lhůtě provede pronajímatel.

5. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na 41. zasedání Rady města Jeseníku, konaném dne 18. 12. 2023, číslo usnesení UR-977-41/23. Záměr města pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn na úřední desce města ve dnech od 10.11. 2023 do 27. 11. 2023.

V Jeseníku dne 22. 1. 2024

V Jeseníku dne 22. 1. 2024

.....  
pronajímatel  
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová  
starostka města

.....  
nájemce  
Radek Ambrož