

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

004/12/07/24

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

**1. Město Bílovec**, se sídlem Bílovec, Slezské náměstí 1/1,  
IČO 00297755, DIČ CZ 00297755, Plátce DPH  
bankovní spojení Česká spořitelna, a.s., č.ú. 19-1761833319/0800  
zastoupené Martinem Holubem, starostou

- dále jen „*pronajímatel*“ - na straně jedné

**a**

**2. H R U Š K A, spol. s.r.o.**, se sídlem Na Hrázi 3228/2, Ostrava Martinov, PSČ 723 05,  
IČO 19014325, DIČ:CZ19014325, Plátce DPH  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 196361160277/0100,  
Zápis podnikatele: u Krajského soudu v Ostravě, značka: C 801  
zastoupená Ing. Janou Škrabalovou, na základě Plné moci č. 001/2024

dále jen „*nájemce*“ - na straně druhé

- společně označování jako „*smluvní strany*“

uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

t o h o t o o b s a h u:

## čl. I.

### Úvodní ustanovení

**I.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 4, která je součástí pozemku parc. č. 37 v katastrálním území Bílovec - město, ul. Slezské náměstí v Bílovci a jeho právo disponovat s tímto majetkem není omezeno.

## čl. II.

### Předmět nájmu

**II.1.** Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání č. 1 a č. 2, nacházející se v domě vymezeném v čl. I, odst. I.1. této smlouvy, v I. nadzemním podlaží (dále jen „I.NP“) a podzemním podlaží (dále jen „PP“) o celkové výměře 360 m<sup>2</sup>, blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy (*dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“*).

**II.2.** Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci nebytový prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a dodržovat podmínky této smlouvy a obecně závazné předpisy.

### **čl. III.**

#### **Účel nájmu**

**III.1. Nájemce se zavazuje nebytový prostor užívat za účelem prodejny potravin,** a to vlastním jménem a na svou odpovědnost.

**III.2.** Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor bude ke dni zahájení provozu nájemcem vhodný pro účel nájmu uvedený v odst. III. 1. tohoto článku.

### **čl. IV.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

**IV.1.** Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

**IV.2.** Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytového prostoru spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do nebytového prostoru bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná mimořádná okolnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

**IV.3.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené mu jeho zaviněním či zaviněním třetí osoby.

### **čl. V.**

#### **Předání nebytového prostoru**

**V.1.** Pronajímatel předá nájemci nebytový prostor po dokončení všech prací ze strany pronajímatele **nejdříve však ke dni 26.08.2024 a nejpozději ke dni 30.08.2024. Nájemné je povinen nájemce hradit až od 01.09.2024,** neboť nájemce na svůj náklad a nebezpečí nebytový prostor k podnikání připraví. Při předání sepiší smluvní strany předávací protokol. Nájemce je povinen zkontrolovat nebytový prostor a případné vady neprodleně pronajímateli oznámit písemnou formou přímo do protokolu o předání.

**V.2.** Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání nebytového prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný adekvátní nebytový prostor, v případě, že takový adekvátní prostor má nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**V.3.** Po ukončení nájmu, nejpozději v den posledního nájemního vztahu, je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu.

Nájemce je povinen předat nebytový prostor v řádném stavu a čistý, tj. vymalovaný na bílo, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že k tomu bude pronajímatelem vyzván, jej na vlastní náklady uvede do původního stavu. Nájemce se dále zavazuje, že ke dni ukončení nájmu dojde k odhlášení sídla podnikání v předmětu nájmu, na adrese předmětné budovy a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.

## **čl. VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**VI.1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, případně i v období, kdy je povinen nebytový prostor vyklidit (při ukončení smlouvy).

**VI.2.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a současně je povinen oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

**VI.3.** Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále jeho drobné opravy. Specifikace běžné údržby a drobných oprav je stanovena pronajímatelem v souladu s právními předpisy a tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

**VI.4.** Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

**VI.5.** Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

**VI.6.** Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatého nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou protipožární (hasební) technikou a na své náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu této techniky a zabezpečí pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

**VI.7.** Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která to vyžadují (rozpis revizí a kontrol, které je nájemce povinen provádět, bude nájemci předán při podpisu této smlouvy), a dále těch která byla pořízena na základě povolených úprav, provedených nájemcem v souladu s čl. VII, odst. VII.3. této smlouvy.

**VI.8.** Nájemce je povinen po uskutečnění revize specifikované v předchozích odstavcích, kopii revizního protokolu či zprávy (dále jen „Informace“) dodat pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn Informace po nájemci vyžadovat a nájemce je povinen Informace, nejpozději ve lhůtě do 7 dnů od výzvy pronajímatele pronajímateli předat. Pokud nájemce svou povinnost nesplní a Informace nedodá sám ani na dodatečnou písemnou výzvu, ve které bude stanovena lhůta 30 dnů, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 300,- Kč denně za každý den prodlení následující po uplynutí nově stanovené 30 denní lhůty. Dále je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

**VI.9.** Nájemce je povinen zajistit celoročně základní očistu chodníku před provozovnou, zejména pak odklizení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho

používání. Uvedeným ustanovením se pronajímatel nezavazuje své odpovědnosti náhrady škody.

**VI.10.** Nájemci je poskytnuto k jeho činnosti využití chladicího boxu potravin a technologie. Nájemce je povinen zajistit a uhradit revize k chladicímu boxu potravin a technologie, včetně výměny filtrů a veškeré údržby, či oprav tohoto zařízení.

**VI.11.** Nájemci je poskytnuto k jeho činnosti využití dvou klimatizačních jednotek v místě prodeje. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit servis a následné opravy těchto klimatizačních jednotek.

## **čl. VII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

**VII.1.** Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytovém prostoru vyžadují výslovný, předchozí písemný souhlas pronajímatele. Souhlas pronajímatele nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Písemnou žádost o provedení úprav je povinen nájemce předat pronajímateli prostřednictvím odboru finančního MÚ Bílovec.

**VII.2.** Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy či informačních zařízení na předmětu nájmu za předpokladu vydání závazného stanoviska Orgánu státní památkové péče Městského úřadu Bílovec, Odboru životního prostředí a územního plánování, kterým bude umístění reklamy či informačního zařízení na předmět nájmu schváleno.

**VII.3.** V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VII.1. této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv. zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynofikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

**VII.4.** Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci tohoto článku, musí do 3 měsíců po ukončení prováděných prací, nebo po kolaudaci předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav na předmětu nájmu, zaniká.

**VII.5.** Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10 % za každý celý rok využití.

**VII.6.** Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

**VII.7.** Pronajímatel vybuduje, na náklady z rozpočtu města, v zadní části nebytového prostoru rozvody teplé a studené vody včetně odpadů, které budou napojeny na 1ks dvojdrž, který bude pořízen nájemcem na jeho náklady.

## **čl. VIII.**

### **Nájemné**

**VIII.1.** Výše ročního nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem na částku ve výši **260 876 Kč vč. DPH** (slovy: *dvěsto šedesát tisíc*

*osmset sedmdesát šest korun českých).*

Roční nájemné bylo stanoveno jako součet nájemného za prostory v I. NP a prostory v PP, na které je poskytnutá sleva z nájmu ve výši 50 %, na základě Zásad pro pronajímání nebytových prostor v majetku města Bílovec.

*Výpočet:*

*Celková výměra činí 360 m<sup>2</sup>, z toho je 179 m<sup>2</sup> prodejna a 181 m<sup>2</sup> skladové a sklepní prostory.*

*a) Prodejna = 179 m<sup>2</sup> x 800 Kč = 143 200 Kč/rok (11 933,33 Kč/měsíc)*

*b) Skladové a sklepní prostory = 181 m<sup>2</sup> x 400 Kč = 72 400 Kč/rok (6 033,33 Kč/měsíc)*

**CELKEM: 215 600 Kč bez DPH / rok (17 966,66 Kč bez DPH/měsíc)**

*Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok.*

**VIII.2.** Úhrada nájemného se provádí vždy v daném měsíci. Měsíční nájemné je splatné vždy do 5. dne daného měsíce, za který je nájemné placeno. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 004 013** dle splátkového kalendáře.

**VIII.3.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné každoročně k 1. 7. o průměrnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Případné zvýšení nájemného bude oznámeno nájemci nejpozději do 31.3. každého roku.

## **čl. IX.**

### **Jistota**

**IX.1.** Nájemce je povinen, nejpozději, při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, peněžitou jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

**Jistota ve výši 53.900,- Kč** (slovy: *padesát tři tisíc devět set korun českých*) bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. **č. ú.: 6015 - 1761833319/0800, VS 9907 004 013.**

**IX.2.** Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití jistoty předem informuje.

**IX.3.** Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití jistoty pronajímatelem, v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další jistotu na účet pronajímatele, aby jistota odpovídala výši tříměsíčního nájemného. V případě, že nájemce tuto jistotu nebo její část neuhradí, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**IX.4.** Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Nájemce se výslovně vzdává práva na úroky z uhrazené jistiny.

## **čl. X.**

### **Úhrada za služby a dodávku energií**

**X.1.** Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to na:

|                    | měsíční       | roční           |
|--------------------|---------------|-----------------|
| dodávku pitné vody | 650 Kč        | 7 800 Kč        |
| <b>Celkem:</b>     | <b>650 Kč</b> | <b>7 800 Kč</b> |

**X.2.** Úhrada záloha na služby se provádí vždy v daném měsíci. Měsíční zálohy jsou splatné vždy do 5. dne daného měsíce, za který jsou hrazeny. Zálohy budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 004 013** dle platebního kalendáře.

**X.3.** Nedoplatky nebo přeplatky za dodávku služeb podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

**X.4.** Po ročním vyúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího. Oznámení o zvýšení zálohách je povinen zaslat pronajímatel nájemci písemně.

**X.5.** Ostatní služby neuvedené v odst. X.2. tohoto článku související s nájemním vztahem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb, a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

## **čl. XI.**

### **Smluvní pokuty**

**XI.1.** V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v uvedeném termínu, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **0,2 %** z výše dlužné částky za každý den prodlení.

**XI.2.** V případě nevyklizení předmětu nájmu nejpozději v den ukončení nájmu a jeho nepředání pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **500,- Kč** za každý den nesplnění této povinnosti k vyklizení.

**XI.3.** Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

**XI.4.** Každá smluvní pokuta dohodnutá v této smlouvě je splatná do 15 dnů od jejího vyúčtování.

## **čl. XII.**

### **Doba trvání smlouvy**

**XII.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.09.2024.**

**XII.2.** Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání

důvodu ve výpovědní lhůtě tři měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**XII.3.** Jestliže nájemce nezaplatí ve třech případech měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby nebo jejich část v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### **čl. XIII.**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

**XIII.1.** Pronajímatel je oprávněn pohledávku za nájemcem jednostranně započíst, postoupit na třetí osobu, zastavit, popř. jinak zatížit pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Právní úkony učiněné v rozporu s tímto ustanovením jsou neplatné.

**XIII.2.** Pronájem nebytového prostoru byl schválen 52. schůzí Rady města Bílovce dne 14.08.2024 usnesením **RM/1200/52/2024**. Záměr města pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce **od 29.05.2024 do 14.06.2024**.

**XIII.3.** Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

**XIII.4.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

**XIII.5.** Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž jeden obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

**XIII.6.** Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

**XIII.7.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv, pokud hodnota plnění dosáhne limitu daného zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění provede pronajímatel.

**XIII.8.** Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:

- č. 1 – specifikace nebytových prostor
- č. 2 – splátkový a platební kalendář
- č. 3 – specifikace běžné údržby a drobných oprav
- č. 4 – list vlastnictví
- č. 5 – kolaudační rozhodnutí
- č. 6 – platné revizní zprávy elektroinstalace, plynoinstalce
- č. 7 - předávací protokol stavu měřidel a předání předmětu nájmu

V Bílovci dne: 16.08.2024

.....  
za pronajímatele  
Martin Holub, starosta  
město Bílovec

V Bílovci dne: 16.08.2024

.....  
za nájemce  
Ing. Jana Škrabalová  
H R U Š K A, spol. s.r.o.