

S M L O U V A
č. 1/25/ka

o nájmu prostor sloužících k podnikání a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

město Otrokovice

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice
IČ: 00284301
DIČ: CZ00284301
zastoupené: Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
zást. ve věcech technických: Mgr. Jaroslava Zimáková, vedoucí odboru majetku
Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

ZETÍKOVA PEKÁRNA s. r. o.

se sídlem: Konečná 983, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
IČ: 05360285
DIČ: CZ05360285
zastoupené: Janou Zetíkovou, jednatelem
bankovní spojení:
č. ú.:
tel.: 
e-mail: 
datová schránka: wmd2jp9

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře **48 m²** nacházející se v přízemí domu č. p. 997, ul. Erbenova, Otrokovice, stojící na pozemku parc. č. st. 1123 v k.ú. Otrokovice, a to prostory: prodejna – 25,62 m², přípravná – 2,95 m², sklad potravin – 11,52 m², šatna zaměstnanců – 4,26 m², WC personál – 2,14 m², úklidová komora – 1,51 m² (*dále jen prostory*) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Prostory dle čl. I odst. 1 bude nájemce využívat k účelu: **prodejna pečiva a cukrovinek.**
2. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorách je pekařství, cukrářství.
3. Nájemce potvrzuje, že pronajaté prostory a jejich stav jsou mu známy a že vyhovují smluvnímu účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání a veškeré další případné úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání smlouvy provést tak, aby pronajaté prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů.
5. Nájemce je oprávněn prostory užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání prostor k jiným účelům bez tohoto předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

III.

Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši **13.000 Kč** za měsíc. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude na služby uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy platit pronajímateli měsíční zálohu na služby ve výši 3.916 Kč.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Měsíční předpis úhrady nájemného za pronájem prostoru dle čl. I a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **16.916,- Kč**.
4. **Měsíční úhrady nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000153 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. V případě, že prostor je předán nájemci v průběhu měsíce, je úhrada podle článku III odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po podpisu nájemní smlouvy.
6. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31.7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
7. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.
8. V případě prodloužení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
9. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad a to počínaje r. 2026. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1. 4. příslušného roku. Nový výpočtový list se doručuje nájemci především datovou schránkou, může být však předán osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevezme poštovní zásilku s výpočtovým listem do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje výpočtový list za doručení nájemci.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 3. 2025**.
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany.
3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato doba platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen v den ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení s předáním prostor pronajímateli. Právo pronajímatele na náhradu jemu vzniklé škody tímto není dotčeno.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.

2. Nájemce je povinen:

- a) Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
- b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl se smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
- c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů. V případě větších úprav či oprav, bude mezi smluvními stranami uzavřena samostatná písemná dohoda.
- d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
- e) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
- f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.

3. Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
- b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor přenechán do podnájmu.
- c) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; v této věci je za město oprávněn jednat pověřený pracovník odboru majetku Městského úřadu Otrokovice. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

VI.

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních:

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou nájemcem placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TUV bude prováděno 1x ročně dle platných právních předpisů (vyhláška č. 405/2015 Sb., v platném znění, vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění, popř. předpisy je nahrazující). Spotřeba TUV bude měřena podružným vodoměrem.
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1x ročně. Spotřeba bude měřena podružným vodoměrem.
 - c) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1 x ročně.
 - d) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
 - e) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle platných právních předpisů.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
4. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
5. Pronájem prostor nebudou zhoršeny podmínky bydlení v bytech nad pronájemným prostorem.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
7. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, písemnosti pronajímatele určené nájemci se doručují především datovou schránkou. Mohou být však doručeny poštou či pracovníkem pronajímatele. Nebyl-

li nájemce pracovníkem pošty zastižen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenu posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.

8. Nájemce předloží před podpisem smlouvy pronajímateli doklady potvrzující, že nájemce nemá vůči správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
9. Před podpisem smlouvy uhradí nájemce na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy, **VS 7310000035**, nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice finanční kauci ve výši tříměsíčního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **50.748 Kč**. Tato kauce bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemcem a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z této smlouvy. Bude-li kauce v souladu s touto smlouvou po dobu jejího trvání Pronajímatelem částečně či zcela vyčerpána, zašle o tom pronajímatel nájemci písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše. Nájemce je povinen výzvě Pronajímatele dle předchozí věty vyhovět a příslušnou částku v uvedené lhůtě uhradit na účet uvedený v čl. III odst. 4 této smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tato smlouva tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tuto smlouvu včetně všech jejích příloh správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tato smlouva byla v registru smluv uveřejněna v jeho plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
6. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 03.12.2024 do 22.01.2025.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 18.02.2025 usnesením č. RMO/5/3/25.

V Otrokovících dne 25.02.2025

V Otrokovících dne 27.02.2025

.....
pronajímatel
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka města

.....
nájemce
ZETÍKOVA PEKÁRNA s.r.o.
Jana Zetíková, jednatel

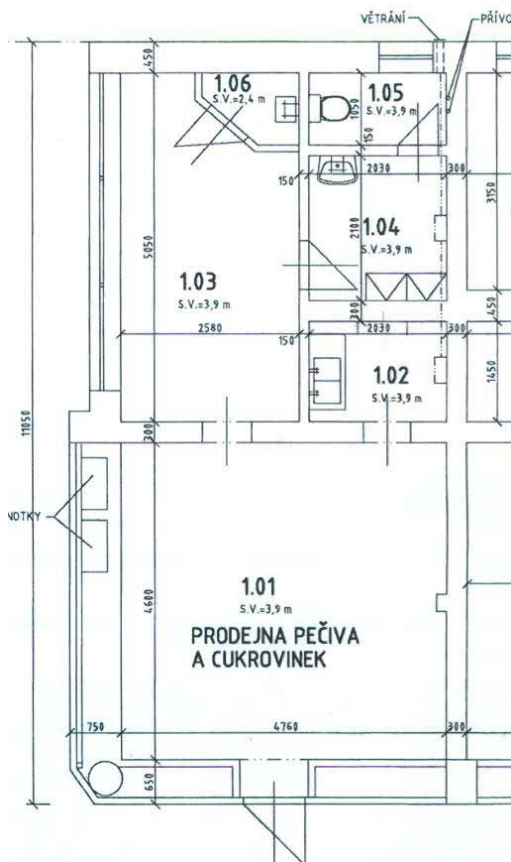
Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

Místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
č.místn.	počet míst.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m ² /	cena 1 m ² /rok	
1.01	1	prostory prodejny	1,3	25,62	3.250	83.265,00
1.02	1	Přípravná	0,35	2,95	3.250	9.587,50
1.03	1	sklad potravin	1,0	11,52	3.250	37.440,00
1.04	1	šatna zaměstnanců	0,2	4,26	3.250	13.845,00
1.05	1	WC personál	0,2	2,14	3.250	6.955,00
1.06	1	úklidová komora	0,2	1,51	3.250	4.907,50
Celkem základní nájemné za užívání prostor				48,00		156.000 Kč
Měsíční základní nájemné za užívání prostor						13.000 Kč

Výpočet přepočtené otopné plochy

prostory prodejny	1,3	x	25,62	=	33,31
přípravná	0,35	x	2,95	=	1,03
sklad potravin	1,0	x	11,52	=	11,52
šatna zaměstnanců	0,2	x	4,26	=	0,85
WC personál	0,2	x	2,14	=	0,43
úklidová komora	0,2	x	1,51	=	0,30

Přepočtená otopná plocha c e l k e m: 47,44 zaok.: 47,40 m²



Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	39 300
Záloha na dodávku TUV	4 500
Záloha na dodávku el. energie	
Obstaravatelské služby	
Záloha na vodné – stočné	2 496
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	
Podíl nákl. za úklid spol. prostor v domě zajišťuje-li je pronajímatel	
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	696
Fond údržby	
Podíl nákladů za výtah	
Spol. pojištění objektu	
Celkem zálohy na služby spojené s užíváním prostor	46 992 Kč
Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor	3 916 Kč

R o č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	202 992 Kč
M ě s í č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	16 916 Kč