

# Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.**, IČ 46357009, sídlem Bobnická 712, 288 02 Nymburk, zastoupená Ing. Milošem Peterou, předsedou představenstva, na straně jedné, dále jen pronajímatel

a

**S. T. Y. X. IP s.r.o.**, IČ 28393490, se sídlem 5. května 103, Kostomlátky, zastoupená Josefem Burianem, jednatelem, dále jen nájemce

uzavírají ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník v platném znění (dále jen „NOZ“) tuto

## Smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání

### Čl. I

#### Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 3045 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 231 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp./č. ev. (jiná stavba). Pronajímatel je dále vlastníkem pozemku parc. č. st. 3046 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 229 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 2447 (jiná stavba). Uvedené nemovitosti jsou u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk zapsány na LV č. 1080 vedeném pro obec a k. ú. Nymburk.

1.2 Výše uvedené budovy, jež se nacházejí na uvedených stavebních parcelách, byly podle příslušného rozhodnutí Odboru výstavby Městského úřadu Nymburk rekonstruovány na obytnou a k tomuto účelu jsou také touto smlouvou pronajímány.

1.3 Nájemce je spolu s užíváním nebytových prostor rovněž oprávněn k výhradnímu užívání společných prostor v nemovitostech se nacházejících. Pronajímatel přenechává k užívání nájemci rovněž i část pozemku parc. č. 282/6 (druh pozemku: ostatní plocha) o výměře 1027 m<sup>2</sup> a to pouze tu část, jež přináleží k uvedeným nemovitostem a tvoří tak jejich bezprostřední okolí a to za účelem jízdy a chůze k oběma obytným po nejkratší trase.

Součástí této smlouvy je i grafická příloha areálu pronajímatele, která je nájemci předkládána k vyloučení jakýchkoliv pochybností ohledně rozsahu užívání nemovitostí, jež jsou předmětem nájmu.

1.4 Předmětem pronájmu jsou pouze shora uvedené nemovitosti nikoliv jejich vybavení tvořené nábytkem, případně jinou než základní infrastrukturou.

1.5 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše označené nemovitosti přenechat k užívání nájemci.

1.6 Nájemce prohlašuje, že disponuje živnostenským listem v oblasti hostinské činnosti, který jej opravňuje rovněž k provozování ubytovny.

1.7 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen žádnými dluhy, zástavním právem ani věcným břemenem či jinými právními závadami, na které by měl nájemce výslovně upozornit.

1.8 Nájemce prohlašuje, že pronajatý prostor přejímá do svého užívání dle této smlouvy ve stavu, ve kterém je a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý prostor ve stavu v jakém jej převzal včetně provedených stavebních a jiných úprav.

1.9 Nájemce výslovně prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a že je po technické stránce způsobilý k užívání v souladu s účely vymezenými touto smlouvou.

## Čl. II

### Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá shora v článku I. bod 1.1 uvedené nemovitosti a nájemce je za níže uvedených podmínek do nájmu dnem účinnosti této smlouvy přejímá.

2.2 Předmět nájmu je nájemci pronajímán k užívání jako **ubytovna** s tím, že k jinému účelu je nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí užívat.

## Čl. III

### Doba a skončení nájmu

3.1 Smlouva se sjednává na **dobu určitou** od 2. 9. 2016 do 31. 8. 2026 s tím, že se smluvní strany dohodly, že v souladu s § 2311 vylučují aplikaci § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění o automatickém obnovování nájmu.

3.2 Dobu nájmu lze měnit na základě samostatných písemných dodatků k této smlouvě.

3.3 Nájemní vztah je ovšem možno prodloužit v rámci nově uzavřené písemné nájemní smlouvy. Návrh na prodloužení doby nájmu může nájemce předložit pronajímateli nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu uvedené v bodě 3.1 s tím, že budou případně nově sjednány podmínky dalšího nájmu. Nájemci se tímto **zaručuje** přednostní právo na



prodloužení této smlouvy, při řádném plnění povinností nájemce vyplývajících z této nájemní smlouvy, to však pouze za situace, že předmět nájmu nebude pronajímatel sám potřebovat k plnění svých úkolů a bude-li nájemce akceptovat výši nájemného požadovanou pronajímatelem. Pokud pronajímatel žádný takový návrh ve shora uvedeném termínu neobdrží, nájem automaticky končí ke dni sjednaném touto smlouvou tj. k 31. 8. 2026 a nájemce je povinen shora uvedený předmět nájmu vyklidit a pronajímateli v pořádku odevzdat.

3.4 Nájem skončí uplynutím sjednané doby, tj. k 31. 8. 2026. Je však možné jej ukončit rovněž následujícím způsobem:

a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

b) písemnou výpovědí nájemce, který může dle § 2308 nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby

- Ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen
- Přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
- Porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

V případě, že nájemce vypoví nájem z výše uvedených zákonných důvodů, je výpovědní doba dle § 2310 odst. 2 stanovena jako 3 měsíční.

c) písemnou výpovědí pronajímatele, který může dle § 2309 nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby

- Má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna a nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 nebo **je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.**

V případě, že pronajímatel vypoví nájem z výše uvedených zákonných důvodů, je výpovědní doba dle § 2310 odst. 2 stanovena jako 3 měsíční.

d) písemnou výpovědí pronajímatele s 1 měsíční výpovědní lhůtou, pokud pronajímatel zjistí, že nájemce předmět nájmu užívá takovým způsobem, že se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že předmět nájmu užívá způsobem, který je hrubým porušením této nájemní smlouvy, případně způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a nájemce nezjedná nápravu ani po písemné výzvě pronajímatele, ve které mu bude stanovena přiměřená lhůta ke sjednání nápravy.

e) hrozí-li však v případě uvedeném v čl. III bod 3.4 písm. d) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, tj. okamžitě, aniž nájemce vyzval k nápravě.

Stejným způsobem je pronajímatel oprávněn si počínat za situace, že nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, aniž s tím pronajímatel vyslovil souhlas.

3.5 Pronajímatel je v případech uvedených v čl. III bod 3.4 písm. c), d), e) oprávněn nechat předmět nájmu na náklady nájemce uvolnit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

3.6 Výpovědní lhůta počne běžet vždy od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi (výpověď podle čl. III bod 3.4 písm. b), c), d)), případně okamžitě při výpovědi podle čl. III bod 3.4 písm. e).

3.7 V případě výpovědi se doručuje na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně osobně oproti potvrzení o převzetí. Pokud bude provedeno doručení zásilky uložením u provozovatele poštovních služeb, je dnem doručení den následující po dni, který byl uveden jako poslední den lhůty pro vyzvednutí zásilky.

#### Čl. IV

##### Převzetí předmětu nájmu

4.1 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy a že svým stavebně technickým určením odpovídá dohodnutému účelu nájmu uvedeném v čl. II bod 2.2.

4.2 Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu samostatným protokolem po podpisu této smlouvy. Obsahem předávacího protokolu bude zejména popis skutečného stavu předmětu nájmu v den jeho převzetí, počet předaných klíčů, stavy vodoměrů, předaná dokumentace, jakož i seznam veškerých zjevných vad. Předávací protokol bude vyhotoven na místě samém za přítomnosti účastníků této smlouvy.

#### Čl. V

##### Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná z užívání předmětu nájmu

5.1 Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši Kč 800.000,- ročně + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemné bude automaticky počátkem každého kalendářního roku zvyšováno o tolik procent o kolik se zvýší inflace vyhlášená příslušným statistickým úřadem pro ten který rok.

5.2 Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor.

5.3 Nájemné bude placeno **měsíčně předem** ve výši Kč 66.666,- + DPH v zákonem stanovené výši a to na základě dokladu vystaveného pronajímatelem a je splatné vždy nejpozději do 15. dne toho kterého kalendářního měsíce, za který se fakturuje, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1904191/0100.

Splatnost prvního nájemného smluvní strany sjednávají tak, že nájemné ve výši Kč 66.666,-+ DPH v zákonem stanovené výši (období od 2. 9. 2016 do 30. 9. 2016) bude nájemcem zapláceno před podpisem této nájemní smlouvy.

Následně bude úhrada nájemného nájemcem prováděna způsobem uvedeným v čl. V bod 5.3 první odstavec tak, že nejpozději do 15. 9. 2016 bude zapláceno nájemné na měsíc říjen 2016, nejpozději do 15. 10. 2016 bude zapláceno nájemné na měsíc listopad 2016 a takto bude



pokračováno až do měsíce července 2026, kdy bude provedena platba za poslední měsíc trvání nájmu, jímž bude srpen 2026.

5.4 Nedojde-li k zaplacení nájmu do 10 dnů po dni splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši určený nařízením vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění.

Pro případ, že nájemce nedodrží splatnost vystavených faktur, sjednávají účastníci nadto i smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně vypočtenou z částky, se kterou je dlužník v prodlení.

5.5 Dnem zaplacení se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Korunové vyrovnání měsíčních plateb nájmného bude provedeno vždy v poslední faktuře vztahující se k příslušnému kalendářnímu roku.

5.6 Nájemce je vedle nájmného povinen hradit pronajímateli rovněž náklady za vodné a stočné, které bude pronajímatelem fakturováno měsíčně na základě samostatných faktur vystavených pronajímatelem a to podle spotřeby, jež bude zjištěna na základě průběžných odečtů vodoměrů, resp. způsobem, jež je uveden v zákoně o vodovodech a kanalizacích v platném znění.

Jiné úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejsou mezi smluvními stranami sjednány a nájemce je povinen si tyto náklady platit sám ve své režii. Za tímto účelem je zejména povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli energií (elektrická energie, plyn, spotřeba tepla aj.). Nájemce si bude ve své režii platit rovněž poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (poplatek za komunální odpad), jakož i poplatek za rozhlasové a televizní vysílání.

5.7 Nájemce je povinen při podpisu smlouvy složit jistotu (tzv. kauci) ve výši, jež se rovná nájmnému za jeden kalendářní měsíc (tj. Kč 66.666,-) a to za účelem zajištění splatného nájmného nebo úhrady vodného a stočného, případně jiných závazků (např. náhrady škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu). Složená jistota bude nájemci vrácena do 10 kalendářních dnů po skončení doby nájmu. Nájemce **není oprávněn** si jednostranně započíst kauci na úhradu nájmného za poslední měsíc trvání nájmu ani na případné nedoplatky spojené s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se rovněž výslovně dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 2254 odst. 2 poslední věty zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění.

5.8 Kauci Kč 66.666,- nájemce uhradil před podpisem této nájmní smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele a pronajímatel podpisem této nájmní smlouvy úhradu této částky výslovně potvrzuje. Nájmné ve výši Kč 66.666,-+ DPH v zákonem stanovené výši na období od 2. 9. 2016 do 30. 9. 2016 uhradil nájemce pronajímateli rovněž bezhotovostním převodem na účet pronajímatele před podpisem této smlouvy.

## Čl. VI Práva a povinnosti stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

6.1 Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

6.2 Pronajímatel se zavazuje umožnit nerušený přístup k předmětu nájmu všem pracovníkům nájemce.

6.3 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má sjednáno pojištění budov proti známým rizikům v dostatečné výši.

Práva a povinnosti nájemce:

6.4 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na zdraví, majetku, přírodě nebo životním prostředí.

6.5 Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor.

6.6 Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory pronajímateli řádně vyklizené a ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně stavebních a jiných úprav, které se staly vlastnictvím pronajímatele.

O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný předávací protokol.

6.7 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou v bodě 2.2.

6.8 Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu dobré mravy a sousedské vztahy a dbát, aby bylo vytvořeno prostředí zajišťující občanské soužití v předmětu nájmu a jeho okolí.

6.9 Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele neprodleně o závadách a poškozeních předmětu nájmu.

6.10 Nájemce je dle ustanovení § 2305 obč. zák. oprávněn umístit v předmětu nájmu informační tabuli s označením své firmy a to způsobem a v místě předem projednaném s pronajímatelem.

6.11 Nájemce **není oprávněn** bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kromě běžné údržby, provádět jakékoliv změny předmětu nájmu.

6.12 Nájemce je povinen předmět nájmu připojistit samostatnou pojistnou smlouvou.



## Čl. VII Změny předmětu nájmu

7.1 Vysloví-li s tím pronajímatel souhlas, je nájemce oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy tak, aby předmět nájmu vyhovoval jeho potřebám při výkonu podnikatelské činnosti. Na chystaný záměr je však povinen pronajímatele písemně upozornit a následně vyčkat jeho písemné odpovědi.

7.2 Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují jak uvedeno shora, předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že **nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.**

## Čl. VIII Závěrečná ustanovení

8.1 Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění a to především ustanoveními § 2302 až § 2315, případně obecnými ustanoveními o nájmu obsaženými v § 2201 až § 2234.

8.2 Pokud nebude účastníky smlouvy stanoveno jinak, budou veškeré písemnosti dle této smlouvy zasílány poštou na adresu sídla smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, čímž není vyloučena možnost i souběžného předávání mezi zástupci obou smluvních stran tomu určeným, tzn. Za pronajímatele: Renáta Mojžíšová, ekonomická náměstkyně ředitele a Za nájemce: Josef Burian.

8.3 Jakékoliv změny údajů týkající se smluvních stran včetně osob určených v článku VIII bod 8.2 této smlouvy je dotčená smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně způsobem stanoveném v témže bodě smlouvy.

8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 2. 9. 2016.

8.5 Tato smlouva byla projednána a schválena představenstvem pronajímatele.

8.6 Změny podmínek a ujednání, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

8.7 Obě smluvní strany podpisem smlouvy stvrzují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a rozumí mu a že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle bez nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

8.8 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí
- 2) Opis živnostenského listu nájemce
- 3) Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele a nájemce
- 4) Protokol o předání předmětu nájmu

V Nymburce dne 12. 8. 2016

Za Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.  
Ing. Miloš Petera  
předseda představenstva  
pronajímatel

Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.  
288 21 Nymburk, Zeměká 712

Za S. T. Y. X. IP s.r.o.  
Josef Burian  
jednatel  
nájemce