

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

dle ust. § 2302 a ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

uzavřená dne níže uvedeného

mezi

pronajímatelem:

Město Mariánské Lázně, se sídlem městského úřadu 353 01 Mariánské Lázně, Ruská 155, IČO: 00254061, DIČ CZ00254061, zastoupené starostou města Martinem Hurajčíkem
(dále jen **pronajímatel**, popř. **smluvní strana**)

a

dvěma nájemci:

Pavel Čopák, bytem: [REDACTED] Mariánské Lázně - Úšovice
(dále jen **nájemce**, popř. **smluvní strana**)

Robert Čopák, se sídlem: [REDACTED], Mariánské Lázně - Úšovice, IČO: 44615281
(dále jen **nájemce**, popř. **smluvní strana**)

t a k t o :

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je jediným vlastníkem nemovitosti – nebytové jednotky č. 147/10, v ul. Hlavní třída, č.p. 146 a ul. Lidická, č.p. 147, na stav. parc. č. 159/1, k.ú. a obec Mariánské Lázně, tj. nebytové jednotky o celkové výměře 300 m² (dále jen **předmět nájmu**). Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený prostor k dočasnému užívání (nájmu) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je: **fast food s denním provozem – služby rychlého občerstvení včetně snídání, prodej oplatek** ze strany nájemce v předmětu nájmu. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu. Změnu uvedeného účelu užívání lze provést jen s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce je seznámen se stavem veškerých prostor předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý k účelu užívání dle čl. I. odst. 2. této smlouvy.
4. Správcem nemovitosti je: **BYTOV Mariánské Lázně, s.r.o.**, se sídlem: Nádražní náměstí 299/8, 353 01, Mariánské Lázně, IČO: 61168700.

II. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od **01. 06. 2025** do **31. 05. 2030**.
2. Smluvní strany dále potvrzují, že je předmět nájmu již v dispozici a řádně užíván nájemcem, proto není třeba provádět jeho předání a převzetí. Smluvní strany konstatují, že kontinuálně navazují na již v minulosti vzniklý nájemní poměr a touto smlouvou dochází ke sjednání nových smluvních podmínek nahrazujících předchozí ujednání ohledně předmětu nájmu.
3. Smluvní strany výslovně vylučují automatické obnovování nájmu dle ust. § 2230 občanského zák. Nájem se považuje za skončený i v případě, kdy nájemce neoprávněně pokračuje v užívání předmětu nájmu.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Roční úhrada za nájem nebytového prostoru činí celkem 319.200,00Kč, tj. 1.064,00Kč/m²/rok. Celková částka ročního nájemného činí 319.200,00Kč slovy: Třistadevatenácttisícdvěstě korun českých, a je splatná **v měsíčních splátkách po 26.600,00Kč** slovy: Dvacetšesttisícšestset korun českých, vždy do 5. dne příslušného měsíce, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., Mariánské Lázně, **č. účtu 19-720331/0100, VS: 4207**. Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě výše uvedené bez vystavování daňových dokladů-faktur pronajímatelem.
2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Zálohy budou hrazeny vždy do 5. dne příslušného měsíce, a to ve prospěch účtu pronajímatele vedený u Československé obchodní banky, a. s., Mariánské Lázně, **71826563/0300, VS: 6904146001**. Výše záloh je stanovena správcem nemovitosti. Správce je oprávněn upravit výši zálohy za dodávku služeb s ohledem na požadavek SVJ v rámci spotřeby a vývoje její ceny. Správce provádí nájemci i řádné vyúčtování těchto záloh. Zálohy a náklady na služby budou nájemci pravidelně hrazeny ve lhůtě výše uvedené bez vystavování daňových dokladů-faktur pronajímatelem. V celkové roční úhradě není zahrnuta úhrada za elektrickou energii v nebytovém prostoru, plyn, odvoz odpadu, úhrada spojů a podobné služby, které hradí nájemce přímo dodavateli služeb, které si sám a na své náklady smluvně zajistí.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za poskytnuté služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně valorizovat, tj. jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, se zaokrouhlením na celou stokorunu nahoru. Nájemné může být takto upraveno od prvního dne měsíce následujícího po veřejném vyhlášení tohoto koeficientu ČSÚ.

IV. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán dle čl. II. této smlouvy,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu,
 - d) z jiných zákonných či sjednaných důvodů.
2. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. S ohledem na ustanovení výpovědního důvodu dle ust. § 2309 písm. b) občanského zák. si smluvní strany výslovně stanovují, co zejména považují za hrubé porušení povinnosti nájemce takto:
 - a) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
 - b) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.
 - c) Nájemce opakovaně porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění nedostatků svoje povinnosti sjednané touto smlouvou, zejména povinnosti uvedené v čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran, popř. hrubě porušuje jiné právní předpisy v souvislosti s předmětem nájmu.
 - d) Naplnění výpovědního důvodu dle čl. V. odst. 13. této smlouvy.
 - e) Nájemce svým jednáním, popř. opomenutím, způsobil větší škodu na předmětu nájmu.
4. Pronajímatel má rovněž právo vypovědět nájem bez výpovědní doby s odůvodněním, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. Smluvní strany si proto výslovně stanovují, co zejména považují za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce takto:
 - a) Nájemce provádí úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. V. odst. 3 a 4 této smlouvy.
 - b) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytnuté lhůtě do původního stavu.
 - c) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem nezbytnému zabránění škodě nebo hrozícímu nebezpečí z prodlení.
 - d) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba vždy počíná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a veškeré další součásti a příslušenství předmětu nájmu, které při započetí nájmu nebo v jeho průběhu obdržel a které s předmětem nájmu souvisí. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
7. Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu nejpozději v den, kdy nájem končí, je povinen zaplatit

smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý týden prodlení. V případě, že nájemce přes výzvu pronajímatele nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklad nájemce. Bude-li mít pronajímatel vůči nájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu s věcmi patřícími nájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. §1395 a násl. občanského zák. k zajištění svých pohledávek. Smluvní strany si dále ujednaly, že je možné zástavu (zadržanou věc) prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, zejména je pronajímatel oprávněn provést tzv. prodej z volné ruky mimo dražbu, popř. je pronajímatel oprávněn si zástavu ponechat (propadná zástava), a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

8. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž odstraní na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
10. Nájemce je povinen po skončení nájmu bez prodlení provést výmaz sídla na adrese předmětu nájmu, pokud byl do veřejného rejstříku, nebo jiné evidence zapsán.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené třetími osobami na majetku nájemce. Pronajímatel neručí nájemci za majetkovou ani nemajetkovou újmu, která by vznikla v době užívání, pokud by k ní nedošlo jeho prokazatelným zaviněním. Za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v předmětu nájmu odpovídá nájemce v plném rozsahu.
2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad odstranit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.
3. Nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Běžnými opravami se rozumí veškeré opravy, při nichž nebude nutno zasahovat hlouběji než 5 cm pod povrch podlah, stěn a stropů. Běžnou údržbou se rozumí udržování a úklid předmětu nájmu včetně zařízení a jeho vybavení, které se provádí obvykle při užívání nebytových prostor. Jde zejména o výmalbu, čištění a údržba podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů dle nařízení vlády. Bude-li nájemce požadovat provedení rozsáhlejších stavebních úprav, je nájemce povinen si vyžádat k jejich provedení písemný souhlas pronajímatele.
4. Jsou-li k provozování podnikání nutné rozsáhlejší stavební úpravy je nájemce povinen si vyžádat k jejich provedení písemný souhlas pronajímatele. Obě strany se vzájemně dohodly, že v průběhu

nájmu, ani při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu/vyrovnání žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu. Nájemce se zavazuje ke své tíži a na své náklady zajistit údržbu chodníku, popř. jiných přilehlých prostranství, navazujícího na předmět nájmu, zejména v zimním období a rovněž pečovat a udržovat čisté a upravené bezprostřední okolí předmětu nájmu.

5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
6. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, která není běžnou a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy zejména v oblasti protipožární, hygieny, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství) a provádět v tomto smyslu příslušné kontroly předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům veřejné správy a na své náklady zajišťovat příslušné revize elektrických a plynových a jiných zařízení v předmětu nájmu a tyto doručit pronajímateli, současně je povinen hradit případné sankce udělené příslušnými orgány.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud by bylo realizováno se souhlasem pronajímatele technické zhodnocení předmětu nájmu hrazené nájemcem, bude nájemce technické zhodnocení odepisovat podle příslušných právních předpisů. Po ukončení nájmu náleží celé technické zhodnocení věci pronajímateli a ke dni skončení nájmu přechází vlastnické právo k technickému zhodnocení na pronajímatele.
9. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo (podnájem) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce může po předchozím projednání a odsouhlasení ze strany pronajímatele opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. V případě, že v průběhu nájmu nájemce firemní označení, popř. jinou odsouhlasenou reklamu umístěnou na předmětu nájmu změní a tato neodpovídá estetickým požadavkům pronajímatele, popř. jinak poškozuje pronajímatele nebo předmět nájmu, je nájemce povinen bez prodlení na výzvu pronajímatele provést nápravu, popř. odstranění. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá firemní označení a reklamy odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této povinnosti nájemce sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním.
11. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu sdělit pronajímateli podstatné změny týkající se údajů o své firmě, jde zejména o změnu obchodní firmy, změnu statutárního orgánu, sídla, popř. místa podnikání, zahájení insolvenčního řízení proti nájemci, prohlášení úpadku, prohlášení konkursu atd. V případě, že nájemce tento svůj závazek vůči pronajímateli nesplní, zavazuje se zaplatit

pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

12. Nájemce je povinen umožnit na základě výzvy pronajímatele vstup do předmětu nájmu a umožnit mu jeho kontrolu. V případě mimořádných kontrol předmětu nájmu, zejména pak dozoru prováděných oprav a údržby apod., je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu, a to po předchozí výzvě učiněné alespoň 3 dny předem. Odepře-li nájemce pronajímateli součinnost a neumožní kontrolu předmětu nájmu bez rozumného důvodu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
13. Nájemce není oprávněn tuto smlouvu postoupit třetí osobě, není oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci prodeje závodu nebo jeho části, propachtování závodu nebo jeho části jiné třetí osobě, není ani oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci jakéhokoli druhu přeměny společnosti, popř. nepeněžitěho vkladu do společnosti, a to bez udělení písemného souhlasu ze strany pronajímatele. V případě úmyslu nájemce realizovat některou z výše uvedených právních skutečností, je nájemce povinen toto v dostatečném předstihu, tj. minimálně 60 kalendářních dnů před realizací, projednat s pronajímatelem a požádat o udělení souhlasu. Nebude-li souhlas ze strany pronajímatele udělen, popř. nájemce o souhlas nepožádá, a nájemcem se v důsledku realizace některé z výše uvedených právních skutečností stane jiná třetí osoba odlišná od nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to s tříměsíční výpovědní dobou.
14. Pojištění předmětu nájmu (nemovité věci) zabezpečuje v obvyklém rozsahu pronajímatel v rámci generální pojistky majetku města. Pojištění odpovědnosti podnikatele si nájemce zajišťuje na své náklady. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu mít toto pojištění odpovědnosti v platnosti.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neplatnost určitého jednotlivého ustanovení neovlivňuje platnost celé smlouvy. V případě neplatnosti jednotlivého ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které svým věcným, popř. ekonomickým účelem co nejvíce odpovídá neplatnému ustanovení a účelu a smyslu této smlouvy.
2. Není-li stanoveno jinak, vzájemná komunikace smluvních stran bude činěna v písemné formě a bude doručována buď osobně předáním adresátovi proti podpisu, anebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeným dopisem s doručenkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy u jednotlivých účastníků, popř. prostřednictvím datové schránky. Oznámení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za řádně doručené příslušné smluvní straně okamžikem převzetí adresátem, nebo pokud písemnost nepřevzme, uplynutím 3. (třetího) pracovního dne po dni uložení písemnosti na poště anebo dnem, kdy adresát převzetí odmítl, podle toho co nastane dříve.
3. Smluvní strany si ujednaly v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění, prorogační doložku s tím, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud pronajímatele.
4. Smluvní strany konstatují, že byly splněny povinnosti pronajímatele ohledně prokázání energetické náročnosti předmětu nájmu dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií.
5. Pro případ, kdy jsou smluvní strany dle této smlouvy povinny se vzájemně informovat, popř. všeobecně komunikovat (tj. neplatí pro jednání směřující k zániku, změně nebo vzniku práv a povinností, tj. pro zasílání výpovědí, uzavírání dodatků apod.), se smluvní strany dohodly, že bude

dostatečné tak činit prostřednictvím svých e-mailových adres, nebo telefonních kontaktů:

	Pronajímatel	Nájemce
Kontaktní osoba	Regina Marzyová	
Telefon	354 922 139	
E-mail	regina.marzyova@muml.cz	
ID schránky	Bprbqms	
Doručovací adresa	sídlo městského úřadu	H Mariánské Lázně - Úšovice

Změní-li se v průběhu trvání smlouvy jakýkoliv kontaktní údaj, je smluvní strana povinna tuto změnu bez prodlení, nejpozději do 10 dnů, oznámit druhé smluvní straně.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 01. 06. 2025. Tato smlouva s ohledem na výši plnění podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. (o registru smluv), s tím, že její uveřejnění po jejím oboustranném podpisu zajistí pronajímatel.
7. V souladu s ust. § 39 a § 41 zák. č. 128/2000 Sb. (o obcích) dokládá pronajímatel doložku o platnosti právního jednání obce a potvrzuje, že rada města Mariánské Lázně schválila pronájem předmětné nemovitosti usnesením rady města č. RM/186/25 ze dne 18. 03. 2025. Záměr o pronájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v Mariánských Lázních od 26. 02. 2025 do 14. 03. 2025.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.
9. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se záměrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a dále prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemné dohodě bez jakýchkoliv vnitřních výhrad a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mariánských Lázních dne

Pronajímatel:

Město Mariánské Lázně
Martin Hurajčík
starosta

V Mariánských Lázních dne

Nájemce:

Robert Čopák

Nájemce:

Pavel Čopák