

## S M L O U V A

č. 2/25/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 02 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

#### **Kristýna Kočařová**

se sídlem: Ježov 280, 696 48 Ježov  
IČ: 08188149  
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.  
č. ú.: [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]  
datové schránky: paefeyw

a

#### **Lucie Goldmannová**

se sídlem: Bezručova 1168, 765 02 Otrokovice  
IČ: 01071327  
Bankovní spojení: .....  
č. ú.: [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]  
datové schránky: ddq3rcd

(dále jen „nájemci“)

I.

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedeným nájemcům do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 34,80 m<sup>2</sup> nacházející se v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342, nám. 3. května, Otrokovice, který stojí na pozemku parc. č. st. 2554 v k. ú. Otrokovice a nájemci se zavazují platit za to pronajímateli nájemné.
2. Prostory jsou v době uzavření této smlouvy zkolaudovány jako dámské kadeřnictví a dle výslovné dohody smluvních stran budou po provedení stavebních úprav členěny následovně: provozovna 34,80 m<sup>2</sup> (dále jen *prostory*).
3. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

1. V prostorách dle čl. I odst. 1 budou nájemci oprávněni provést stavební úpravy a rekonstrukci tak, aby mohly být na základě kolaudačního souhlasu či rozhodnutí, vydaného příslušným stavebním úřadem, užívány k účelu: **provozování kosmetického studia**. O termínu vydání a doručení rozhodnutí o změně užívání prostor jsou nájemci povinni pronajímatele písemně informovat do 5 kalendářních dnů po doručení kolaudačního souhlasu/rozhodnutí.
2. Pronajaté prostory budou nájemci využívat v období od prvního dne následujícího po vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí dle čl. II. odst. 1 této smlouvy k účelu: provozování kosmetického studia.
3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorách jsou kosmetické služby.
4. Nájemci potvrzují, že se seznámili se stavebně technickým účelem užívání pronajatých prostor, pronajímané prostory a jejich stav jsou jim známy, a vyhovují smluvnímu účelu užívání dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a po provedení stavebních úprav a rekonstrukce nájemcem v souladu s čl. II. odst. 1 této smlouvy jsou vhodné ke smluvnímu užívání dle čl. II. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemci se zavazují, že stavební úpravy a rekonstrukci dle čl. II odst. 1 této smlouvy a veškeré další případné úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání této smlouvy provést tak, aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvním účelu užívání, provedou 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.
6. Nájemci jsou oprávněni 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 nájemcům.

## III.

### Úhrada nájmného

1. Výše nájmného je stanovena dohodou ve výši **4.350 Kč** za měsíc. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemci budou na služby uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy platit pronajímateli měsíční zálohu na služby ve výši 3.662 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 nájemci poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Měsíční předpis úhrady nájmného za pronájem prostoru dle čl. I. a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **8.012 Kč**.
4. **Měsíční úhrady nájmného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazují nájemci na základě této nájmní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000154 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. V případě, že prostor je předán nájemcům v průběhu měsíce, je úhrada podle článku III. odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po podpisu nájmní 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 nájmné a za služby s užíváním spojené, jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
9. Pronajímatel a nájemci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájmné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad, a to počínaje r. 2026. Změnu výše nájmného oznámí pronajímatel nájemcům písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemci se zavazují tyto změny nájmného akceptovat a zvýšené nájmné jsou nájemci povinni hradit od 1. 4. příslušného roku. Nový výpočtový list se doručuje nájemcům především datovou schránkou, může jim být však předán osobně nebo se jim zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud

nájemci odmítnou převzít výpočtový list nebo nepřevzou 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 doručený nájemcům.

#### IV.

##### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.04.2025.**
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 nájemci se dohodli, že budou-li nájemci s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může jim pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory jsou nájemci povinni po skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemců se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemci pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli. Právo pronajímatele na náhradu jemu vzniklé škody tímto není dotčeno.

#### V.

##### Práva a povinnosti nájemců

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (tj. 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 nájemců, uhradí nájemci 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. **Nájemci jsou povinni:**
  - a) Oznamovat pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemci odpovídají za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a jsou povinni ji uhradit.
  - b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále jsou povinni chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
  - c) Nájemci berou na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena samostatná písemná dohoda.
  - d) Nájemci souhlasí s tím, že nemají 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 nájemci užívají 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 jsou nájemci povinni provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání, a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jejich činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přílehlé prostory.
3. **Nájemci jsou oprávněni:**
  - 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, vydaným na základě písemné žádosti nájemců, přičemž jsou nájemci povinni a zavazují se dodržet podmínky stanovené pronajímatelem, vzhledem k celkové revitalizaci budovy č. p. 1342 a požadavku pronajímatele na sjednocení vzhledu této veřejné budovy. Pronajímatel může souhlas

odmítnout, má-li pro to vážný důvod. V případě, že se pronajímatel nevyjádří k písemné žádosti nájemců do 2 měsíců od jejího doručení pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů. Při skončení nájmu jsou nájemci povinni vše, co na budovu instalovali, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou nájemci placeny zálohově.
  - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TV 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 TV z pronajatých prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba TUV ze sociálního zařízení, umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342.
  - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody z pronajatých prostor bude měřena poměrovým vodoměrem. Spotřeba studené vody ze sociálního zařízení umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342.
  - c) Vyúčtování záloh na úklid společných prostor bude prováděno 1 x ročně dle skutečných nákladů.
  - d) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1x ročně. Skutečné náklady budou pronajímatelem rozděleny poměrně dle užívané plochy mezi všechny uživatele prostor v domě č. p. 1342.
  - e) Dodávku el. energie si nájemci na vlastní náklady zajišťují u dodavatele elektrické energie.
  - f) Odvoz odpadu si nájemci zajišťují sami na vlastní náklady dle platných právních předpisů.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby jsou nájemci povinni okamžitě nahlásit.
4. Nájemci na vlastní náklady zajišťují provoz a údržbu vodoměrů a jejich cejchování výměnným způsobem a umožní pronajímateli přístup ke kontrole a k odečtu vodoměrů studené a teplé vody. (Cejchování vodoměrů – teplá voda – 5 roků, studená voda – 5 roků).
5. 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 nájemci sami a na svůj vlastní náklad.
6. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že provedou-li nájemci se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povedou jeho hodnotu v majetku nájemci a tyto jej budou rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemci nebudou požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jimi provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
7. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak písemnosti pronajímatele, určené nájemci, se doručují především datovou schránkou, mohou být však doručeny poštou či pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
8. Nájemci předloží před podpisem smlouvy pronajímateli doklady potvrzující, že nájemci nemají vůči České správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
9. Před podpisem smlouvy uhradí nájemci pronajímateli na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy, **VS 731000036**, nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice finanční kauci ve výši tříměsíčního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **24.036 Kč**. Tato kauce bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemcům vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemci a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebením a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemci 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 nájemcům písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše **24.036 Kč**. Nájemci jsou povinni 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 nájemců 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 nájemcům.

## B.

### 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 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemci obdrží dvě vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění 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., zákon 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 jejím plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
6. Záměr města Otrokovice pronajmout nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce od 28.08.2024 do 06.11.2024.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 19.03.2025 usnesením č. RMO/22/5/25.

Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor a výpočet přepočtené otopné plochy  
Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním prostor

V Otrokovicích dne 20.03.2025

V Otrokovicích dne 31.03.2025

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

.....  
nájemce  
**Kristýna Kočařová**

V Otrokovicích dne 31.03.2025

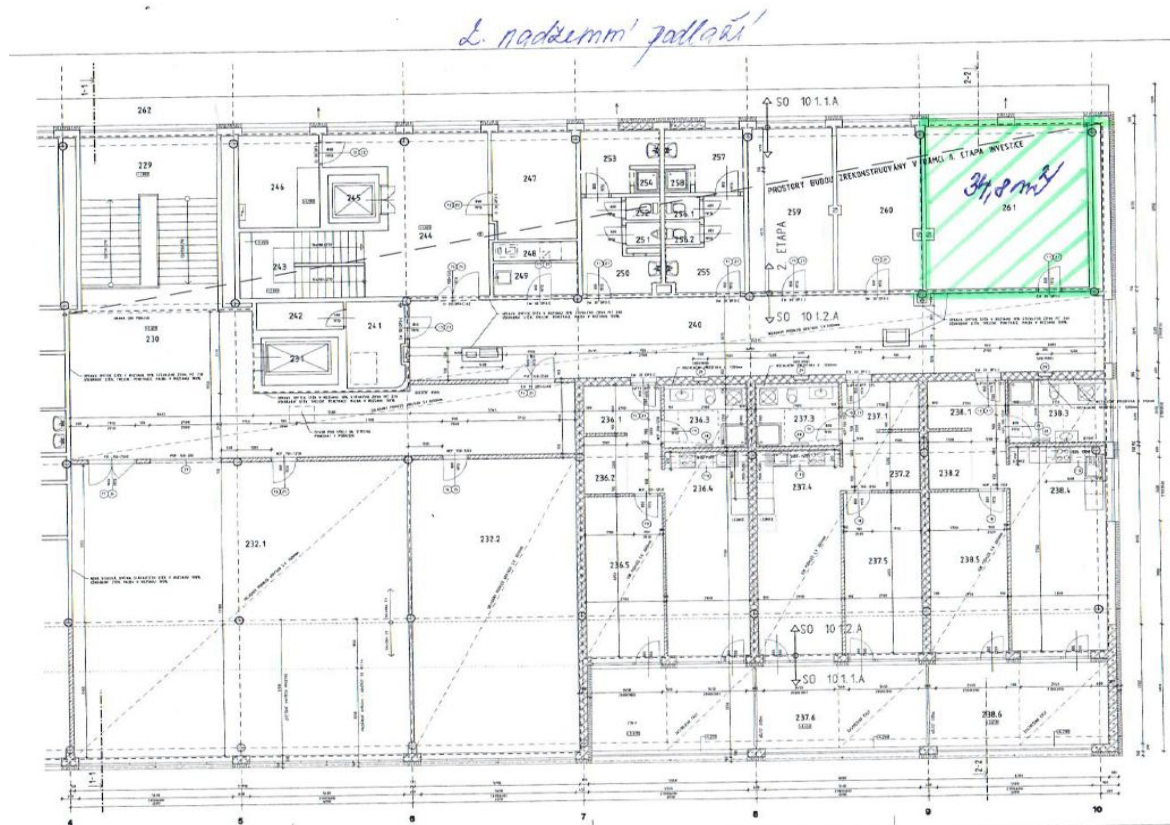
.....  
nájemce  
**Lucie Goldmannová**

Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

Místnosti			podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m <sup>2</sup> /	cena 1 m <sup>2</sup> /rok	
1.	provozovna	1,3	34,80	1.500	52.200
<b>Celkem základní nájemné za užívání prostor</b>			<b>34,80</b>		<b>52.200</b>
<b>Měsíční základní nájemné za užívání prostor</b>					<b>4.350</b>

Výpočet přepočtené otopné plochy

provozovna  $34,80 \times 1,3 = 45,24 \text{ m}^2$   
**Přepočtená otopná plocha c e l k e m: zaok. 45,20 m<sup>2</sup>**



**Zálohy na služby spojené s užíváním prostor**

<b>Poskytované služby</b>	<b>Zálohy roční úhrada v Kč</b>
záloha na dodávku tepla	24.000
záloha na dodávku TUV	5.004
záloha na vodné – stočné	2.004
záloha na osvětlení společných prostor v domě	1.500
podíl nákladů za odvod dešťové vody	2.004
fond údržby	924
úklid společných prostor	6.000
podíl nákladů za výtah	2.508
<b>Celkem zálohy na služby spojené s užíváním prostor</b>	<b>43.944 Kč</b>
<b>Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor</b>	<b>3.662 Kč</b>

<b>R o č n í</b>	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>96.144 Kč</b>
<b>M ě s í č n í</b>	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	<b>8.012 Kč</b>