

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi dále uvedenými smluvními stranami
(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany:

Město Humpolec

se sídlem: Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

IČO: 00248266

zastoupené: Ing. Petrem Machkem, starostou města

Václavem Křivánkem, místostarostou města

dále jen „pronajímatel“

Bedřich Šoula

Trv. Bytem K Čejovu 116, 394 52 Kežlice

IČ : 66788196

dále jen „nájemce“

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 59 v Humpolci, ve Smetanově ulici, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitosti Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Pelhřimov, pro obec Humpolec
2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu tyto prostory sloužící k podnikání:
 - Bar s venkovním posezením – 22 m²
 - Venkovní terasa + schodiště – 62 m²
 - Sklep - 4 m²
 - Vnitřní posezení (nebo sklad) – 16 m²
 - Zázemí ve sklepení – 6 m²
 - Přípravna - 12 m²

+ další nezaplatněné prostory : předsíní o výměře 4 m², chodba o výměře 15 m², pánské WC o výměře 22 m², dámské WC o výměře 45 m²
3. Prostory sloužící k podnikání jsou pronajímány za účelem provozování letního posezení Corrida
4. Tato smlouva je sepsána na základě usnesení RM č. 1034/50/RM/2025 ze dne 19.3.2025 a to po předchozím 15-ti denním zveřejnění na úřední desce

Článek 2 **Doba nájmu, otevírací doba**

Nájem je sjednán na dobu určitou od 31.5.2025 do 30.9.2025, otevírací doba pondělí až neděle od 17.00 hod – do 24.00 hod., nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak. Nájemce zajistí dodržování doby nočního klidu.

Článek 3 **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí
a) měsíčně částku ve výši: 10.000,- Kč + příslušné DPH.
2. V nájemném nejsou zahrnuty příslušné platby za služby, poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání, tj. zejména platby za elektřinu, vodné a stočné apod. (dále jen služby). Smluvní strany se dohodly, že služby budou poskytovány pronajímatelem a nájemce se je zavazuje spolu s nájemným hradit v pravidelných měsíčních splátkách takto:

- spotřeba el. energie 3500,- Kč + příslušné DPH
- vodné a stočné 500,- Kč + příslušné DPH

Uvedené služby nepodléhají vyúčtování ze strany pronajímatele.

3. Nájemné a služby jsou splatné měsíčně, vždy nejpozději do 5. dne v příslušném kalendářním měsíci. Částka bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. exp. Humpolec, číslo účtu 19-1421261/0100 v.s. IČO nebo r.č. nájemce. Řádně uhrazeným nájemným a službami (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu a službám bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele
4. Smluvní strany si pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednaly úrok z prodloužení, a to ve výši 0,5 % p.a. denně z dlužné částky.

Článek 4 **Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen prostory sloužící k podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému, resp. obvyklému užívání. Pronajímatel (resp. jeho zaměstnanec z odboru investic a správy majetku) je oprávněn za účasti nájemce nebo osoby jím pověřené požadovat vstup do prostor předmětu nájmu za účelem provedení opravy pronajatých prostor nebo kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném přístup do budovy pronajímatele. Nájemce je oprávněn v rámci výkonu své činnosti využívat taktéž blízké okolí altánu Stromovka (zeleň) za účelem konání jednotlivých kulturních a společenských akcí (např. rozmístění lehátek, grilování apod.)

3. Nájemce se zavazuje dodržovat otevírací dobu blíže specifikovanou v čl. 2 této smlouvy. Nájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě nájemné. Nájemce je dále povinen si vlastním nákladem hradit další služby spojené s užíváním prostor.
4. Stavební úpravy nebo jiné změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Nájemce si na své náklady bude zajišťovat výmalbu (vybílění) prostor.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací apod., provedené nájemcem, byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu vymalovat (vybílít). Pokud tak nájemce neučiní, může pronajímatel předmět nájmu vymalovat sám, a to na náklady nájemce. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve stanovené lhůtě, může tak učinit pronajímatel, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje a vyklizené věci uskladní na náklady nájemce.
7. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškození.
8. Pokud nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může pronajímatel tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na nájemci náhradu.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor sloužících k podnikání.
10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které jdou k tíži pronajímatele a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Po celou dobu užívání je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak v pronajatých prostorech sloužících k podnikání, tak v jejich okolí.
12. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor sloužících k podnikání, popř. domu, v němž se nebytové prostory nacházejí, je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícímu těmto opravám.
13. Nájemce je povinen zabezpečovat pořádek v nejbližším okolí předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady bez jakéhokoliv práva na jejich náhradu pravidelnou a řádnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce bude zajišťovat úklid a čistotu

přílehlých venkovních prostor jakými jsou především dřevěná terasa a fixní stoly a sedací nábytek v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti. V případě nutných oprav předmětu nájmu a bezprostředního okolí je nájemce povinen informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele.

14. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na pronajatých prostorech sloužících k podnikání způsobenou jím či jeho zaměstnanci.
15. Nájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem prostor určených k podnikání. Za drobnou opravu se považují zejména jakékoliv opravy prostor určených k podnikání, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení prostor určených k podnikání, jestliže náklady na jednu takovou opravu nepřesáhnou částku 5.000 Kč. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se použije obdobně.

Článek 5 Zánik nájmu

1. Nájem zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením od smlouvy,
 - c) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi v písemné podobě druhé smluvní straně.
 - d) uplynutím doby na který byl nájem sjednán
2. Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) nájemce nehradí ve sjednaných termínech nájemné a služby
 - d) byl na majetek nájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce či nájemce vstoupil do likvidace.
3. Včasné nezaplacení nájemného ve výši sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje pronajímatele k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.
4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu či jinému příslušnému orgánu (např. ČSK) oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam nájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud měl toto sídlo v pronajatých prostorách, nebo že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo či provozovnu společnosti v pronajatých prostorách.

Článek 6 Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:
 - a) ust. § 545 občanského zákoníku co se týče zvyklostí a zavedené praxe stran; a tak se smluvní strany zavazují, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou, zákonem a dobrými mravy,
 - b) ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku ohledně obchodních zvyklostí; a tím si smluvní strany ujednávají, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou a zákonem a nemohou se dovolávat obchodních zvyklostí,
 - c) ust. § 564 věty za středníkem týkající se sjednané právní formy právního jednání; smluvní strany se tak zavazují měnit tuto smlouvu pouze písemnou formou, či formou přísnější (např. notářským zápisem),
 - d) ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; tzn., že i pokud odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, nejedná se o přijetí nabídky a smlouva tímto okamžikem není uzavřena, smluvní strany se musí v nabídce a přijetí nabídky bezvýhradným způsobem shodnout na podmínkách, pak smlouva uzavřena bude,
 - e) ust. § 1895 až 1900 občanského zákoníku týkající se postoupení smlouvy; a tedy

- smluvní strany nesouhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu,
- f) ust. § 1949 odst. 1 věty třetí týkající se právní domněnky, dle níž je-li kvittance vydána na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno také příslušenství pohledávky; a tak se smluvní strany dohodly, že vydání kvittance (potvrzení úhrady dluhu) na jistinu neznamena potvrzení úhrady příslušenství pohledávky (tj. např. úroky),
 - g) ust. § 1950 týkající se kvittance při opakovaných plnění z téhož právního důvodu, kdy smluvní strany se dohodly, že kvittance (potvrzení úhrady dluhu) znamená potvrzení dluhu výslovně specifikovaného v této kvitanci; tzn. například, pokud je plnění z jedné smlouvy rozděleno na splátky/ na dílčí plnění, vydaná kvittance se bude vztahovat pouze ke specifikovanému dílčímu plnění, příp. splátce,
 - h) ust. § 1952 odst. 2 upravující právní domněnku, dle které se má za to, že dluh byl splněn, obdrží-li dlužník dlužní úpis bez kvittance; a tak se smluvní strany dohodly, že tato právní domněnka pro jejich právní jednání neplatí a dluh je splněn pouze řádným plněním stran,
 - i) ust. § 1995 odst. 2 upravující prominutí dluhu; a tedy se smluvní strany dohodly, že k prominutí dluhu může dojít pouze výslovným písemným prominutím věřitele.
2. Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:
- a) v případě, že nájemce neuhradí smlouvené nájemné nebo zálohy za služby ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou nájemného.
 - b) v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den, kdy budou takto nebytové prostory neoprávněně užívány po zániku nájmu.
3. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ní pronajímatel uplatní u nájemce nárok.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně vzestupně očíslovanými dodatky.
3. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená pronajímateli.
6. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.
7. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského

- zákoníku.
8. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
 9. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.
 10. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
 11. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom. Každé vyhotovení se považuje za originál.
 12. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna za podmínek a v rozsahu stanovenou příslušnou právní úpravou.
 13. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv nájemce, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
 14. Nájemce bere na vědomí, že osobní údaje (OÚ) budou zpracovány v souladu s Nařízením EU č. 2016/679 a podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
 15. Tato smlouva byla schválena Radou města Humpolec na své 41.schůzi dne 30.10.2024 pod č. usnesení 1034/50/RM/2025.

V Humpolci dne 27-03-2025

V Humpolci dne 27-03-2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Ing. Petr Machek
starosta

Bedřich Šoula



Václav Krivánek
místostarosta

