

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

I. Smluvní strany

Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

se sídlem: Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
IČ: 00240079
DIČ: CZ00240079
zastoupené: Petr Soukup, starosta města
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
ID datové schránky: CSNĚ/xy
e-mail: epodatelna@brandysko.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

Eva Matějková fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
dat. nar.: 
sídlo:  250 88, Čelákovice
IČ: 08296740
číslo telefonu: 
e-mail: 

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále jen „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“).

II. Preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 1442/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Pozemek“), jehož součástí je stavba č.p. 53 o výměře 647 m² (dále jen „Stavba“), vše v obci Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, katastrální území Brandýs nad Labem, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. Ve Stavbě nejsou vymezeny jednotky.
2. Ve Stavbě č.p. 53 se nachází prostor sloužící podnikání označený č. 2, o celkové podlahové výměře 40.5 m² (dále jen jako „předmět nájmu“ nebo též jen jako „prostor“). Předmět nájmu je standardně vybaven.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jim je vymezení prostoru dostatečně známo.

III. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za dále specifikovaných podmínek předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za toto užívání hradit nájemné a sjednané úhrady za služby poskytované společně s nájmem, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou, subsidiárně OZ.

2. Prostor bude nájemce užívat výlučně za účelem poskytování služeb (pedikúra, manikúra, kadeřnictví).

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné a zálohy za poskytování vybraných služeb je dohodou Smluvních stran stanoveno takto:

- roční nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **25.886,12 Kč** (dále jen „**Roční nájemné**“);
- roční zálohy na vodné a stočné 12.000,- Kč

Pronajímatel je povinen předat vyúčtování záloh vždy do čtyř měsíců po ukončení zúčtovacího období. Nebude-li stanoveno jinak, považuje se za zúčtovací období kalendářní rok. Pronajímatel je v odůvodněném případě oprávněn jednostranně stanovit zúčtovací období i odlišně, o čemž je povinen informovat nájemce bez zbytečného odkladu. Odlišné stanovení zúčtovacího období se nepovažuje za změnu této Smlouvy, která by vyžadovala souhlas nájemce.

2. Nájemce je povinen hradit zálohy na Roční nájemné a Roční zálohy, a to v pravidelných měsíčních splátkách, které odpovídají 1/12 Ročního nájemného a Roční zálohy (dále jen „**Měsíční zálohy**“).
3. Výše Měsíčních záloh ve smyslu předchozích ustanovení činí 1/12 Ročního nájemného a Roční zálohy a je splatná vždy napřed na daný kalendářní měsíc, a to do pátého (5.) dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se hradí na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu **260012**.
4. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním prostoru, zejména pak náklady za odvoz pevného komunálního odpadu, na elektřinu a plyn v prostoru, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním prostoru, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
5. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé ve vztahu k Zajišťovaným službám na základě vyúčtování zálohových plateb za Zajišťované služby jsou splatné do 2 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování za tyto služby spojené s nájmem a poskytované pronajímatelem nájemci.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je, v případě prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění podle této Smlouvy, povinen hradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý kalendářní den prodlení. Uhrazením smluvního úroku z prodlení není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně navyšovat sjednané nájemné o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to na základě písemného oznámení o úpravě výše nájemného, doručeného ze strany pronajímatele nájemci. Nájemné se takto zvyšuje zpětně od 01.01. daného roku, pokud není v oznámení uvedeno jinak. Výpočtovou základnou je vždy výše nájemného z předchozího kalendářního roku, když zjištěná míra inflace, pokud nebyla pronajímatelem uplatněna v předchozích letech, se může vždy kumulativně sčítat.

V.

Vznik a skončení nájmu

1. Nájem dle smlouvy se uzavírá **na dobu určitou 1 rok** (dále jen „**doba nájmu**“).

Smluvní strany dále sjednávají **automatické prodloužení doby nájmu vždy o další 1 rok od skončení doby nájmu** (zániku doby nájmu), a to v případě, pokud pronajímatel nebo nájemce nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu písemně neoznámí druhé smluvní straně, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Pronajímatel není povinen sdělit nájemci důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením doby nájmu.

2. Každá ze Smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní dobou (dále jen „Řádná výpovědní doba“). Smluvní strany si tímto výslovně potvrzují, že vylučují užití ustanovení § 2312 OZ.
3. Poruší-li nájemce povinnosti stanovené touto Smlouvou, jakož i obecně závaznými právními předpisy, zvláště hrubým způsobem, zejména bude-li poškozovat předmět nájmu, případně bude-li v prodlení s úhradou Měsíčních záloh po dobu alespoň dva (2) měsíce, má pronajímatel právo tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou pěti (5) dnů, tato výpovědní doba počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
4. Řádná výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den výpovědní doby, předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli a být s pronajímatelem v součinnosti při přepisu smluv na dodávky energií ve vztahu k předmětu nájmu.
6. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení této Smlouvy může dojít taktéž písemnou dohodou Smluvních stran, uzavřenou a podepsanou oběma Smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu, nebude-li sjednáno jinak. K tomuto dni je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.
7. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny. Užití ustanovení § 2315 OZ se výslovně vylučuje.

VI.

Povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
3. Nájemce je povinen uhradit řádně a včas sjednané Měsíční zálohy za plnění spojená s užíváním prostoru.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do prostoru za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatém prostoru příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele nebo na majetku dalších vlastníků budovy, popřípadě jejich nájemců.
7. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu třetím osobám.

VII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli do 15 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele č. 161711698/0600 s uvedením variabilního symbolu 260012, peněžitou jistotu ve výši **6.472, - Kč** (dále jen „Jistota“).
2. Jistota bude po dobu trvání této Smlouvy sloužit jako zajištění poskytnuté nájemcem ve prospěch pronajímatele, a to pro případ neplnění jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli plynoucích z této Smlouvy, a to včetně kompenzace případných škod vzniklých na prostoru. Pronajímatel je oprávněn Jistotu použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této Smlouvy (případně z jakéhokoli jiného obligačního titulu), pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Jistoty pronajímatelem, je nájemce povinen doplnit Jistotu do původní výše nejdéle do sedmi (7) kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o důvodu a výši čerpání Jistoty.
4. Po zániku této Smlouvy a po splnění všech finančních závazků nájemce plynoucích ze Smlouvy, jakož i z dalších právních titulů, bude Jistota bez zbytečného odkladu vrácena pronajímatelem nájemci. Smluvní strany sjednávají, že vzhledem ke skutečnosti, že Jistota nebude pronajímatelem uložena na úročeném účtu, nemá nájemce při vrácení Jistoty nárok na úroky z Jistoty. Nájemce s tímto vyslovuje svůj výslovný souhlas.
5. Smluvní strany si potvrzují, že v případě existence plurality dluhů bude postupováno v souladu s ustanoveními § 1932, § 1933 OZ.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na prostoru. Běžnou údržbu a opravy prostoru nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše **10.000, - Kč** bez DPH v platné zákonné výši, a to za každou provedenou údržbu a opravu prostoru.
2. Ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli prostor vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Veškeré úpravy a instalace technických zařízení v prostoru provedená během trvání nájemního vztahu, které budou realizované nájemcem na jeho náklad a které budou ve vlastnictví nájemce, nabídne nájemce ke dni skončení nájmu pronajímateli k odkoupení. V případě, že pronajímatel neprojeví zájem o odkoupení, je nájemce povinen tyto úpravy a instalace technických zařízení na vlastní náklad odstranit bez znehodnocení prostoru. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na prostoru nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude prostor řádně a včas nájemcem vyklizen a protokolárně předán pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení této Smlouvy, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 30.000, - Kč**, za každý, i započatý kalendářní měsíc.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této Smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu předmětu nájmu. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této Smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá korespondence mezi Smluvními stranami týkající se nájmu dle této Smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku, nebo do datové schránky, odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této Smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastižěn nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této Smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této Smlouvy potvrzují, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto Smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny písemně, formou dodatků ke Smlouvě, číslovaných vzestupně a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
4. Není-li v této Smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními OZ.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit tuto Smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje v souladu s výše citovaným zákonem tuto Smlouvu zveřejnit. Nájemce uděluje svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním této Smlouvy v registru smluv v plném rozsahu.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v platném znění (zákon o registru smluv).
7. Tato Smlouva byla sepsána celkem v pěti (5) vyhotoveních. Po uzavření této Smlouvy nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení a pronajímatel tři (3) vyhotovení této Smlouvy.
8. O uzavření této Smlouvy ve znění, jak je předkládáno smluvním stranám k podpisu, rozhodla Rada města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav dne 17.04.2025 usnesením č. RM/2025/123/8.

V Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi dne

28-04-2025

nájemce



Eva Matějková

pronajímatel



Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Petr Soukup, starosta města



Schváleno
RM dne 27.4.2025

This is a detailed architectural floor plan of a large building complex. The plan shows multiple rooms, corridors, and service areas. A specific room is highlighted with a red border and labeled '40.9 m2'. Other rooms are labeled with names like 'KITCHEN', 'DINING HALL', 'OFFICE', and 'STORAGE'. The plan includes dimensions, door swings, and furniture placement.

