



NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen občanský zákoník), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Číslo smlouvy: 256/25/S/OSMM/Mor.

Smluvní strany

Pronajímatel:

zastoupený:

sídlo:

IČO:

DIČ:

dále jen „pronajímatel“

Město Šternberk

1. místostarostou [redacted]

Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk

00299529

CZ 00299529

a

Nájemce:

sídlo:

IČO:

DIČ:

dále jen „nájemce“

Hana Urbanová

[redacted] 789 82 Moravičany

09719261

I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc – parc. č. 237 – zast. plocha a nádvoří, jejíž součástí je bytový dům č. p. 162 v k.ú. Šternberk, (Radniční č. o. 5). Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šternberk a katastrální území Šternberk. Dům je nemovitou kulturní památkou.
- 1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící podnikání, který se nachází v přízemí výše uvedené budovy o následující specifikaci a ploše, dále jen „předmět nájmu“:

druh a popis	podl. plocha
prodejna	23,50 m ²
prodejna	5,20 m ²
provozovna/výrobná	42,80 m ²
sociální zařízení (WC + předsíňka)	3,80 m ²

- 1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení předmětu nájmu nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.
- 1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. I. užívat za účelem – cukrářská výroba a prodej.
- 2.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.
- 2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 01.06.2025.
- 3.2. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany mohou kdykoliv nájemní vztah ukončit bez udání důvodu, a to prostřednictvím písemné výpovědi. Výpovědní lhůta je ve všech případech šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli. V případě, že nájemce poruší tuto smlouvu hrubým způsobem, zejména je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším jak 30 kalendářních dnů, nebo dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo provede v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele či se dopouští jiného srovnatelného jednání, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
- 3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak – bude nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den

skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

IV. Výše a splatnost nájemného

- 4.1. Výše nájemného je stanovena ve smluvní výši na základě usnesení Rady města Šternberka č. 2052/47 ze dne 07.04.2025 a činí 10.000 Kč/měsíc.
- 4.2. Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena, a to na základě usnesení Rady města Šternberka. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2026. Zvýšení nájemného bude nájemci ze strany pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě, pouze písemným oznámením pronajímatele
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné v čase a v místě obvyklém z obdobných prostorů v daném regionu či obci. S tímto způsobem zvýšení, a to až do výše nájemného v čase a v místě obvyklém, nájemce souhlasí a zavazuje se toto nájemné pronajímateli platit. Zvýšení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejméně 14 dnů předem.
- 4.4. S účinností od 01.07.2025 bude nájemné uhrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájmu, za který má být nájemné uhrazeno. Nájemné za měsíc červen 2025 bude upraveno poměrnou částí a bude odvozeno od skutečného data předání prostor do užívání, v závislosti na dokončení stavebních úprav prostor, prováděných pronajímatelem. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE], č. účtu [REDAKCE], var. symbol [REDAKCE]. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodlení ve výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednaným úrokem z prodlení není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinností, ke kterému se vztahuje úrok z prodlení, a to vedle účtovaného úroku prodlení.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajišťovat nájemci služby, které souvisí s provozem předmětu nájmu. V této souvislosti bude pronajímatel svým finančním nákladem poskytovat nájemci od data účinnosti nájemní smlouvy tyto služby:
 - a) osvětlení společných prostor
 - b) vodné, stočnéV případě změny si tuto změnu smluvní strany písemně dohodnou samostatným ujednáním, které nahradí v celém rozsahu dodatek smlouvy v této věci.
- 5.2. Službu osvětlení společných prostor bude nájemce povinen uhradit na základě vyúčtování spotřeby ze strany pronajímatele za příslušné zúčtovací období, a to

jednorázovou platbou na základě faktury zaslané pronajímatelem v termínu uvedeném na faktuře. Zúčtovacím obdobím je 12 kalendářních měsíců od 01. ledna do 31. prosince příslušného roku nájemního vztahu. V případě, že tato smlouva skončí před uplynutím příslušného zúčtovacího období, odpovídá zúčtovací období době od začátku nového zúčtovacího období až do konce nájemního vztahu.

- 5.3. Službu vodné, stočné bude nájemce povinen uhradit na základě vyúčtování spotřeby ze strany pronajímatele za příslušné zúčtovací období, a to jednorázovou platbou na základě faktury zaslané pronajímatelem v termínu uvedeném na faktuře. Zúčtovacím obdobím je 12 kalendářních měsíců od 01. ledna do 31. prosince příslušného roku nájemního vztahu. V případě, že tato smlouva skončí před uplynutím příslušného zúčtovacího období, odpovídá zúčtovací období době od začátku nového zúčtovacího období až do konce nájemního vztahu.
- 5.4. Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci za toto zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců roku bezprostředně následujícího po roce, ve kterém nájemní vztah skončil. Pronajímatel ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne písemného vyúčtování nájemci. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od doručení vyúčtování.

VI. Další ujednání

- 6.1. Předmět nájmu je ve stavu standardním. Prostor je nájemci předáván ve vymalovaném a vyčištěném stavu. V případě, že nájemce bude mít zájem provádět interiérové úpravy stěn, je povinen tyto úpravy konzultovat s pronajímatelem a vyžádat si předchozí písemný souhlas. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 6.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.
- 6.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.
- 6.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.
- 6.5. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- e) za drobné opravy se dále považují opravy mísicích baterií, umyvadla, splachovače, WC mísy; nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- f) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. e).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- 6.6. Nájemce má oznamovací povinnost potřeb oprav předmětu nájmu, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost předmět nájmu užívat pro vady, jež nebyly včas oznámeny. Nájemce je povinen údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je vázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.
- 6.7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, které nezvýší hodnotu nemovité věci, a to na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel za splnění těchto podmínek souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto

opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.

- 6.8. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností vznikly na užívaných věcech, zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.
- 6.9. Nájemce je povinen umístit reklamní štít provozovny a místo jeho umístění si nechat schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.
- 6.10. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.
- 6.11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.
- 6.12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu.
- 6.13. Nájemce je povinen zajišťovat revize spojené s provozem a užíváním předmětu nájmu.
- 6.14. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.
- 6.15. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 6.16. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v předmětu nájmu.
- 6.17. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (viz § 2307 občanského zákoníku).

6.18. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základny nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.
- 7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.
- 7.4. Smluvní strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.
- 7.5. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk. Současně berou smluvní strany na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do 3 (tří) měsíců od jejího předpisu bez dalšího zrušena od samého počátku.
- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.
- 7.8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele rozhodla o záměru pronájmu shora specifikovaného předmětu nájmu sloužícího k podnikání v čl. I. této smlouvy Rada města Šternberka usnesením č. 1653/39 ze dne 21.10.2024. Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od 10.02.2025 do 03.03.2025.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 2052/47 ze dne 07.04.2025.

Ve Šternberku 07.05.2025

.....
1. místostarosta

.....
Hana Urbanová

Situační plánek

