

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Pronajímatel:

#### **Město Slaný**

se sídlem Velvarská 136, 274 01, Slaný

IČO 00234877, DIČ CZ00234877

zastoupené starostou města Mgr. Martinem Hrabánkem

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

### Nájemce:

#### **Ing. Iva Jirků**

(dále jen nájemce) na straně druhé uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto

## SMLOUVU O NÁJMU:

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem **pozemku pare. č. st. 1061** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 382 m<sup>2</sup> v katastrálním území a obci Slaný, jehož součástí je **stavba - budova s č. p. 99** - víceúčelová stavba.
2. V přízemí budovy č. p. 99, uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se nachází nebytový prostor o celkové podlahové ploše 102,90 m<sup>2</sup>, který je předmětem nájmu dle této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Vchod do nebytového prostoru je z ulice Dr. E. Beneše ve Slaném.
3. Předmět nájmu se skládá z těchto místností:
  - prodejna 84,10 m<sup>2</sup>
  - kancelář 14,20 m<sup>2</sup>
  - chodba 3,20 m<sup>2</sup>
  - WC 1,4 m<sup>2</sup>

### **II.**

#### **Předmět smlouvy, účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu předmět nájmu specifikovaný v článku I., bodě 1. této smlouvy k dočasnému užívání za účelem zřízení prodejny zdravé výživy.
2. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel. Porušení tohoto závazku nájemcem se považuje za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem.

### **III.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a že je mu znám faktický stav předmětu nájmu.  
Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a zavazuje se na své náklady zajistit, aby předmět nájmu byl nadále způsobilý pro provozování účelu nájmu podle obecně závazných právních předpisů, zejména hygienických a stavebního zákona. Nájemce se zavazuje, že po uzavření nájemní smlouvy odsouhlasí se správcem objektu (R.D.K. servis s.r.o., Kynského 126, Slaný) evidenční list, ve kterém bude dohodnuta výše plateb záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
2. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit jej před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují smluvní strany práce a služby, které jsou specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad opravy, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit prostřednictvím správce objektu, R.D.K. servis s.r.o., Kynského 126, Slaný, pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady, popř. další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány. Nájemce bude hradit veškeré náklady spojené se zajištěním odečtů, cejchováním či výměnou měřidel studené vody, TUV a tepla.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on nebo jeho zaměstnanci způsobí na předmětu nájmu nebo v domě.
7. Nájemce bude provádět na svůj náklad veškeré předepsané revize, kontroly, zkoušky včetně odstranění závad a průběžné přehodnocování vnějších vlivů na el. zařízení a jejich kopie bude předkládat společnosti R.D.K. servis s.r.o., Kynského 126, Slaný.
8. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou pronajímané nebytové prostory užívány k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
9. Nájemce bere na vědomí, že veškeré vlastní vybavení nájemce umístěné v pronajatých prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, není ze strany pronajímatele pojištěno.
10. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 99 firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem, odborem kultury a se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést do původního stavu.
11. Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto závazku nájemcem se považuje za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem.
12. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možnost výpovědi. Tato výzva musí být písemná a musí být nájemci zaslána doporučeně na adresu jeho sídla nebo datovou zprávou.
13. Úklid pronajatého prostoru bude nájemce provádět na vlastní náklady včetně úklidu chodníku před pronajatým nebytovým prostorem, zejména v zimním období. S odpady bude nájemce nakládat v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Slaného a platnými právními předpisy.
14. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

#### IV.

#### Nájemné a úhrady za služby

##### Jistota

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu měsíčně činí 90,92 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 9.261,00 Kč měsíčně.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně v částce **27.783,00 Kč**, a to vždy do 15. dne prostředního měsíce v příslušném čtvrtletí.
3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele **19-6712940217/0100**, variabilní symbol **8102000085**. Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně změnit tak, aby bylo v souladu s platnou Směrnicí města Slaný pro stanovení výše nájemného za nebytové prostory. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého je změna účinná.
5. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednou ročně, a to k 1. lednu běžného roku, sjednané nájemné jednostranně upravit, a to maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce dubna příslušného roku.
6. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit též zálohy na služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu, a to zálohu na dodávku tepla ve výši **12.600,00 Kč** čtvrtletně. Tyto platby budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele č. **19-6712940217/0100**, variabilní symbol **8102000085** pravidelně ve čtvrtletních splátkách do 15. dne prostředního měsíce v příslušném čtvrtletí. Výši čtvrtletní zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu pronajímatel stanoví, popř. změni přiměřeně k výši úhrady za služby v předchozím období, může ji změnit také, dojde-li ke změně cen poskytovaných služeb. Případnou změnu výše čtvrtletní zálohy musí nájemci oznámit písemně tak, aby bylo oznámení doručeno nájemci nejpozději do konce předcházejícího čtvrtletí.
7. Vyúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby a nájemcem uhrazených záloh provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a doručí je nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve stejné lhůtě pronajímatel nájemci vyúčtuje spotřebu vody pomocí směrných čísel v souladu s platnou legislativou. Případné přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 15 dnů od doručení zúčtovací faktury nájemci. Na požádání nájemce má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování zúčtovacího období, doložit nájemci výši skutečných nákladů na poskytnuté služby a na způsob jejich rozúčtování a umožnit nájemci pořízení výpisů nebo kopií předmětných dokladů.
8. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku v zákonné výši.
9. Dodávku elektřiny si zajistí nájemce na svůj náklad, s vlastním elektroměrem. Nájemce si na vlastní náklady zajistí likvidaci odpadu, tj. vlastní popelnici. Na dodávku tepla si nájemce uzavře dodatek ke smlouvě po dohodě s R.D.K. servis s.r.o., Kynského 126, Slaný, správcem tepelného hospodářství. Pokud nájemce neuzavře tuto smlouvu do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel

právo odstoupit od této nájemní smlouvy.

10. Nájemce složil před podpisem této nájemní smlouvy na účet pronajímatele č. **35-0386317309/0800** pod variabilním symbolem č. 71952195 peněžní prostředky k zajištění úhrady nájemného, úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, náhrady škody způsobené v předmětu nájmu nebo v domě, popř. i úhrady za jiné závazky vyplývající z nájmu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy v částce **18.522,00 Kč** (dále jen „jistota“). Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jistotu k úhradě výše uvedených pohledávek, pokud bude prokazatelně zjištěno, že pohledávka vznikla, nebyla nájemcem v řádné lhůtě uhrazena a nájemce je v prodlení s úhradou takové pohledávky déle než jeden měsíc. Pronajímatel je povinen o takto provedené úhradě své pohledávky z jistoty nájemce neprodleně písemně informovat a současně jej vyzvat, aby nejpozději do jednoho měsíce jistotu na účtu doplnil do původní výše. Pokud by nájemce do jednoho měsíce jistotu do původní výše nedoplnil, bude tato skutečnost považována za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem.

## V.

### Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **od 01.07.2025 na dobu neurčitou**.

## VI.

### Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - písemnou dohodou smluvních stran; nebo zánikem předmětu nájmu; nebo výpovědí.
2. **Kterákoliv smluvní strana** je oprávněna nájem vypovědět, a to **v tříměsíční** výpovědní době, je-li dána výpověď **bez uvedení důvodu**.
3. **Nájemce** má právo nájem vypovědět v **měsíční** výpovědní době,
  - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
  - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které nájemce nezavinil a současně pokud mu pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní předmět nájmu,
  - pokud vůči němu pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět v **měsíční** výpovědní době,
  - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání předmětu nájmu,
  - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo užívá předmět nájmu za jiným, než sjednaným účelem nebo přenechává předmět nájmu k užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele nebo nedoplní včas jistotu.
5. Je-li nájem vypovězen dle bodu 3. nebo 4. tohoto článku smlouvy, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
7. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla.
8. Při skočení nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s prostorami je nájemce povinen vrátit pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná nájemci pronajímatelem v době platnosti smlouvy, která jsou dosud v držení nájemce, odstranit reklamu, informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
9. Bude-li nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory, a věci nájemce a jeho zařízení uskladnit na náklady nájemce a prostory na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházely v den, kdy byly předány nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
10. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
11. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč (slovy jedno sto korun českých).

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží

jedno vyhotovení a jedno vyhotovení R.D.K. servis s.r.o.

2. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného dle čl. IV. odst. 4, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jediné písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) zveřejňovat smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv včetně všech jejich dodatků v registru smluv.
4. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, odešle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění Město Slaný, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
6. Smluvní strany dále prohlašují, že pokud některé skutečnosti uvedené v této smlouvě považují za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepodléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv či zpřístupnění dle zákona o svobodném přístupu k informacím, sdělily je písemně druhé smluvní straně před podpisem této smlouvy.
7. Vztahuje-li se na tuto smlouvu povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, není-li v této smlouvě sjednán pozdější den účinnosti.
8. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Nájem nebytového prostoru schválila rada města usnesením č. 08/67/2025/RM dne 26.03.2025. Záměr pronajmout předmětný nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce v období od 17.12.2024 do 02.01.2025.
10. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
11. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
12. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Příloha:**

Příloha č. 1 - Drobné opravy a běžná údržba

23. 05. 2025

Ve Slaném dne

22.5.2025

Příloha č. 1

## Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru zajišťované nájemcem na jeho náklady.

### Článek I. - Drobné opravy na majetku pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt,

- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) elektrických koncových a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, sítí pro televizní vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) uzavíracích armatur u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
  - e) uzavíracích armatur na rozvodech vody a vytápění, sifonů a lapačů tuku,
  - f) indikátorů vytápění a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kotlů pro vytápění na pevná, kapalná a plynná paliva, elektrických kotlů a elektrických topných těles včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů pro vytápění; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů teplovodního vytápění.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč bez DPH. Prováděli se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. 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.

## Článek II. - Běžná údržba na majetku pronajímatele

Za běžnou údržbu nebytového prostoru se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, servis a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 (plynových a elektrických spotřebičů, zařízení VZT, EZS apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a nátěry uvnitř pronajatého prostoru a provádění potřebné desinfekce, deratizace, dezinfekce.