



## Smluvní strany

**statutární město Jihlava**, IČO 00286010, se sídlem Masarykovo náměstí 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Ing. Petrem Piáčkem, **jako pronajímatel**, správu domu zajišťuje Oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, dále jen **správce**,

a společnost **LF Break s.r.o.**, IČO 23093919, se sídlem Lidická 700/19, Veverí, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 144319, zastoupená jednatelkou Lucií Barabášovou, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) tuto:

## SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

### Čl. 1

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 2680/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 1241 v Jihlavě, ul. Matky Boží or. č. 18 (dále dům), zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. Dům se nachází v Městské památkové rezervaci Jihlava.

### Čl. 2

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor o výměře celkem 133 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží domu, včetně veškerých součástí a příslušenství dle přílohy č. 1 této smlouvy a nedílné součásti smlouvy (předmět nájmu či pronajatý nebytový prostor). Zákres pronajatého nebytového prostoru tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a nedílnou součást této smlouvy.

2.2 Předmět nájmu uvede nájemce na své náklady do souladu s účelem, k němuž bude sloužit podle této smlouvy, tj. provozování kavárny a baru, a to dle platných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů a za dodržení podmínek dle ujednání v **Čl. 10, 11** této smlouvy. Nájemce si zajistí vyjádření, stanoviska, příp. rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání pronajatého nebytového prostoru pro účel stanovený touto smlouvou.

2.3 Účelem nájmu a předmětem podnikání v pronajatém nebytovém prostoru je **zřízení a provozování kavárny a baru**. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

2.4 Nájemce má právo užívat i společné prostory domu, tj. společnou chodbu, a to při dodržení obecně závazných předpisů a příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2.5 Nájemce se zavazuje v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat provozní (zavírací) dobu: od pondělí do čtvrtka a v neděli do 23.00 hod., v pátek a v sobotu do 1.00 hod.

### Čl. 3

3.1 Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 6. 2025 na dobu určitou 5 let.

3.2 Obě smluvní strany se dohodly, že po uplynutí sjednané doby nájmu dle odst. 3.1 tohoto článku se mění tato smlouva na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

### Čl. 4

4.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou a činí 161.329 Kč za rok, slovy: sto šedesát jedna tisíc tři sta dvacet devět korun českých za rok ((bez DPH) dlouhodobý pronájem nebytových prostorů je osvobozen od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

Jistina složená v rámci zveřejněného trvalého záměru na pronájem nebytového prostoru ve výši 16.133 Kč je zálohou na nájemné.



## Čl. 6

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad.

## Čl. 7

7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě.

7.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor či jeho část přenechat další osobě do podnájmu ani jiného užívání, a to ani v rámci sdružení společností či podnikatelů, jehož je nájemce účastníkem. Souhlasil-li pronajímatel předem písemně s podnájemem pronajatého nebytového prostoru či jeho části, odpovídá vůči pronajímateli pouze nájemce dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru, a to v celém rozsahu i za podnájemce. Obsah podnájemní smlouvy musí být v souladu s touto nájemní smlouvou s tím, že užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu trvání nájmu dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru. Výše úhrady za podnájem nesmí převýšit výši nájemného dle této smlouvy o nájmu nebytového prostoru (v přepočtu na m<sup>2</sup>). Nájemce je povinen v tomto případě doložit pronajímateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy příslušnou podnájemní smlouvu nejdéle do 10 dnů od uzavření příslušné podnájemní smlouvy.

7.3 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## Čl. 8

8.1 Nájemce se zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu, jakož i jeho rekonstrukci a modernizaci včetně výměn sanitárních zařízovacích předmětů a vodovodních baterií. Výměny zdrojů tepla [lokální plynová topidla, plynové kotle, el. přímotopy, výměny rozvodů ÚT a otopných těles a výměny zdrojů teplé užitkové vody (plynové ohřívače vody, elektrické ohřívače vody, apod.)] bude zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce se dále zavazuje zajistit a hradit na vlastní náklady vyhotovení revizí dle příslušných ČSN. Kopie těchto revizních zpráv je nájemce povinen do 1 měsíce od jejich vyhotovení předložit pronajímateli prostřednictvím příslušného správce.

8.2 Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a na úseku bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy včetně vybavení předmětu nájmu příslušnou technikou (např. technickými prostředky – hasicími přístroji) a zařízením, a to na vlastní náklady. Nájemce je povinen v pronajatém prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, nakládání s odpady, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v předmětu nájmu skladovat nebezpečné látky, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.

8.3 Nájemce se zavazuje o pronajatý nebytový prostor řádně pečovat, udržovat na své náklady veškerá zařízení v provozuschopném stavu a upozornit pronajímatele neodkladně na vzniklé závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu.

8.4 Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s jeho činností a provozem a je povinen uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. Nájemce rovněž odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností na zdraví a majetku třetích osob.

8.5 Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého nebytového prostoru je povinností nájemce. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je na vůli nájemce.

8.6 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu. Nájemce je povinen dbát o zachování čistoty ve společných prostorách domu, k jejichž užívání mu byl pronajímatelem dán touto smlouvou souhlas dle **Čl. 2** této smlouvy.

8.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě na požádání přístup do předmětu nájmu ke kontrole jeho stavu, pro nezbytné opravy, apod. Pronajímatel a správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do předmětu nájmu bez účasti nájemce ve výjimečných případech, a to je-li nezbytné zabránit škodě či hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. v případě havárií, živelních pohrom, v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí pronajímatel či jím pověřená osoba nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do pronajatého nebytového prostoru, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

8.8 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v domě, ve kterém se nachází pronajatý nebytový prostor. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v domě je nepřípustné.

8.9 Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu provozovat výherní hrací přístroje a provozovat loterie a jiné podobné hry povolené MF ČR dle příslušného zákona.

8.10 Nájemce je povinen uzavřít na své jméno smlouvy na odběr energií spojených s užíváním předmětu nájmu (el. Energie, zemní plyn) nejdéle do 45 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy, v opačném případě může pronajímatel zajistit provedení demontáže měřidel. Při převzetí předmětu nájmu předá správce nájemci plnou moc k ukončení smlouvy o připojení k distribuční soustavě uzavřené mezi pronajímatelem a distributorem (dále jen Smlouva). Nájemce je povinen učinit za pronajímatele veškeré kroky vedoucí k ukončení Smlouvy před uzavřením smlouvy na odběr energií na své jméno. V případě, že tak nájemce neučiní, odpovídá nájemce za újmu z tohoto porušení vzniklou. Újmou se rozumí i uložení sankce pronajímateli ze strany distributora za neukončení Smlouvy.

## **Čl. 9**

Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu údajů, týkajících se jeho osoby, uvedených v záhlaví této smlouvy předem, nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

## **Čl. 10**

10.1 Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Písemný souhlas pronajímatele je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu, návěstí a podobných znamení na zdech domu.

10.2 Tato smlouva nenahrazuje povolovací doklady pro stavební úřad (tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod.) nutné pro příp. stavební úpravy či „rekolaudaci“ prostor.

10.3 Dům se nachází v Městské památkové rezervaci Jihlava. Jestliže nájemce zamýšlí provést označení provozovny, umístění reklamních zařízení, údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu dle příslušných ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (památkový zákon) na nemovitosti/v předmětu nájmu, je třeba si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (stanovisko památkové péče).

## **Čl. 11**

11.1 Nájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu nájmu technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží pronajímateli stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů, příp. i jednoduchý nákres (púdorys, příp. pohledy aj.).

11.2 Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možné realizovat.

11.3 Obě smluvní strany se dohodly, že v případě technického zhodnocení prováděného nájemcem, bude před zahájením prací uzavřen dodatek k této smlouvě, kde budou specifikovány podmínky, za nichž bude nájemce úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran s přihlédnutím k ujednání dle odst. 13.9 **Čl. 13** této smlouvy. Vyžaduje-li to situace, jako podklad k uzavření tohoto dodatku předloží nájemce pronajímateli: 1x projektovou dokumentaci zamýšlených prací (v rozsahu: výkresová část, technická zpráva, rozpočet) vypracovanou v souladu s obecně závaznými předpisy, platnými technickými normami a předchozími požadavky pronajímatele.

11.4 Uzavřením dodatku k této smlouvě je dán souhlas pronajímatele s realizací prací, který může nájemce použít pro jednání v územním či stavebním řízení.

## Čl. 12

12.1 Nájemce se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli z činnosti nájemce nebo v souvislosti s nájemním vztahem dle této smlouvy a do 60 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy předloží správci jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

12.2 Nájemce se zavazuje, že nahlásí pojišťovně a pronajímateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů od jejího vzniku.

## Čl. 13

13.1 Nájemní poměr dle této smlouvy zanikne:

*u doby určité:*

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.2 tohoto článku.

*u doby neurčité:*

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- odstoupením pronajímatele od této smlouvy za podmínek dle odst. 13.2 tohoto článku
- na základě písemné výpovědi bez udání důvodů, kdy výpovědní doba je 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce, vyplývajících z této smlouvy, to je v případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti dle **Čl. 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12** této smlouvy nájemcem, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva v tomto případě zanikne dnem doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

13.3 V případě porušení sjednaného účelu nájmu pronajatého nebytového prostoru dle této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 5.000 Kč.

13.4 V případě, že nájemce provede jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele dle odst. 10.1 **Čl. 10** této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 10.000 Kč.

13.5 V případě porušení ujednání dle odst. 7.2 **Čl. 7** této smlouvy ze strany nájemce má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 5.000 Kč.

13.6 V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti nájemce dle **Čl. 8, 9, 12** této smlouvy má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty od nájemce 2.000 Kč.

13.7 Nejdéle do 5 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit (dále nebytový prostor) a předat jej pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém jej převzal (na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele, na základě předávacího protokolu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. V případě, že nájemce ve stanoveném termínu nebytový prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli, dohodli se účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn vyklidit nebytový prostor na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněny ke vstupu do nebytového prostoru, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v nebytovém prostoru nalezne. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. V případě, že nájemce nepředá nebytový prostor dle tohoto odstavce, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z aktuálního ročního nájemného (bez DPH) dle této smlouvy za každý i započatý den prodlení, a to počínaje od prvního dne po ukončení této smlouvy do faktického vyklizení a předání nebytového prostoru. Současně je nájemce povinen vydat bezdůvodné obohacení za užívání nebytového prostoru po skončení nájmu, tj. bez právního důvodu, ve výši odpovídající výši nájemného dle této smlouvy, a to až do faktického vyklizení a předání nebytového prostoru. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu.

13.8 Smluvní pokuty dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklou pronajímateli, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

13.9 Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájmu podle této smlouvy, ani při skončení tohoto nájmu, nemá nájemce právo požadovat vůči pronajímateli náhradu žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu jakož i jeho rekonstrukcí a modernizací (včetně provedení technického zhodnocení), ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Pronajímatel tak nemá a nebude mít povinnost nahradit nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu předmětu nájmu (včetně provedení technického zhodnocení), výměny zařizovacích předmětů a revizí, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

13.10 Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této smlouvy, výpověď, vyúčtování smluvní pokuty, aj.), která je zaslána doporučeně do vlastních rukou, příp. na dodejku, na adresu smluvní strany a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

13.11 Zánikem této smlouvy není dotčena povinnost nájemce zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu dle této smlouvy.

13.12 V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí lhůtu ve vztahu k veškerým právům a povinnostem přímo či odvozeně souvisejících s touto smlouvou v délce 10 let ode dne, kdy počala promlčecí lhůta plynout.

13.13 Nájemce se vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny dle ust. § 2315 občanského zákoníku.

13.13 Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy: E 187 kWh/(m<sup>2</sup>rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

## Čl. 14

14.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

14.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran.

14.3 Tato smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech s tím, že nájemce obdrží 1 vyhotovení.

14.4 Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější. Účastníci této smlouvy souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a všech jejích budoucích dodatků. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.

14.5 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, a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Doložka:**

Záměr o majetkové dispozici dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od 18. 11. 2024 do 1. 4. 2025 pod č.j. MMJ/MO/289555/2024, UID jihlvp24v02lly, sp. zn. MMJ/MO/44024/2019/32 a následně uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 73. schůzi dne 15. 5. 2025 usnesením č. 3731/25-RM.

**Přílohy:**

příloha č. 1 - pasport

příloha č. 2 - zákres

V Jihlavě dne **23. 05. 2025**

V Jihlavě dne **30. 05. 2025**



Ing. Petr Piáček  
náměstek primátora



LF Break s.r.o.  
Lucie Barabášová  
jednatelka



## Pasport bytu

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Jihlava

Obec: Jihlava

Ulice: Matky Boží

Č.p.: 1241

Č.or.: 18

Číslo nebytového prostoru: 900

Rok výstavby: Kategorie:

NBP je umístěn v 1. podlaží

## Plochy

| Číslo | Název      | Jednotka | Užit.plocha |
|-------|------------|----------|-------------|
|       | restaurace | m2       | 133,00      |

## Vybavení

| Číslo | Název          | Množství | Jednotka | Oprava | Opotřeb |
|-------|----------------|----------|----------|--------|---------|
|       | kombin. kotel  | 1,00     | ks       |        | 5,00    |
|       | topení etážové | 9,00     | ks       |        | 10,00   |
|       | vodoměr (sv)   | 1,00     | ks       |        |         |

## Ostatní

| Číslo | Název                | Množství | Jednotka |
|-------|----------------------|----------|----------|
|       | etážové topení       | 2,00     | ks       |
|       | pisoiár              | 2,00     | ks       |
|       | 31800 umyvadlo 0.00  | 3,00     | ks       |
|       | 32200 záchodová mísa | 3,00     | ks       |
|       | 32300 splach.nádržka | 3,00     | ks       |