

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Č.j MUDK-OEMM/50945/2025/kst

OEMM/ONNP-2025/0062

Níže uvedené strany,

město Dvůr Králové nad Labem

se sídlem: náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem
IČO: 00277819
datová schránka: mu5b26c
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., Dvůr Králové nad Labem
číslo účtu: 187589301/0300
zastoupené: Ing. Janem Jarolímem, starostou města
(dále jen „pronajímatel“)

a

protistrana

Komplex 3 spol. s r. o.

se sídlem: Štefánikova 2958, 544 01 Dvůr Králové nad Labem
IČO: 25931954
DIČ:
bankovní spojení:
č. účtu:
datová schránka:
zastoupená: Michalem Pitrmánem
(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne na níže uvedeném místě dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této smlouvy je nájem majetku pronajímatele uvedeném v odst. 1.2. nájemci.
- 1.2. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem prostoru sloužícího podnikání – nebytového prostoru č. 3 v čp. 2958 v ulici Štefánikova ve Dvoře Králové nad Labem o celkové výměře 81,09 m² (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.3. Pronajímatel přenechá touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci za účelem provozování hobby prodejny a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
- 1.4. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, bude výlučně hobby prodejna.
- 1.5. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je dle svého stavebně – technického určení vhodný pro účel nájmu.



- 1.6. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému užívání v souladu s účelem nájmu.

2. Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 1.804,07 Kč/m²/rok. Celkové roční nájemné tedy činí 146.292 Kč. Měsíční nájemné činí 12.191 Kč (slovy: dvanácttisícstodevadesátjedna koruna česká). Vedle nájmu zaplatí nájemce pronajímateli měsíční zálohy za služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání takto:
- na vodné, stočné a srážkovou vodu ve výši 100 Kč
 - teplo 1.000 Kč
- 2.2. Pro následující roky trvání nájmu bude výše splátek upravena úměrně navýšení celkového ročního nájemného (viz. čl. 2 odst. 2.7. této smlouvy).
- 2.3. Úhradu nákladů na ostatní služby spojené s nájmem hradí nájemce přímo dodavatelům.
- 2.4. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a zálohy na služby za předmět nájmu vždy k 10. dni příslušného měsíce, za něž nájemné platí.
- 2.5. Nájemné včetně záloh na služby nájemce uhradí na účet č. 29330601/0100, VS: 29583 vedený u Komerční banky, a. s., Dvůr Králové nad Labem. Zaplacením se rozumí připsání částky odpovídající příslušné výši nájemného a paušálního poplatku na účet pronajímatele.
- 2.6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou jistotu.
- 2.7. Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou v procentech a dosaženou v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení míry inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného v souladu s tímto odstavcem oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 31.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.

3. Jistota

- 3.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č. 43-2521010297/0100, VS: 29583 peněžní jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů sjednaného měsíčního nájemného, tj. 24.382 Kč (slovy: dvacetčtyřtisíctřistaosmdesátdvě koruny české). Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení jistoty je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
- 3.2. Účelem jistoty (kauce) je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého areálu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.
- 3.3. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.
- 3.4. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci jistotu, uvedenou v čl. 3 odst. 3.1. této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodu uvedených v čl. 3. odst. 3.2. této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistoty.



4. Nájemní doba

- 4.1. Nájem předmětu dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou od 01.08.2025 do 31.07.2030.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2309 zákona.
- 4.3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2308 zákona.
- 4.4. Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.
- 4.5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, bude-li nutné na předmětu nájmu, specifikovaném v čl. 1 odst. 1.2. této smlouvy, provést stavebně-technické úpravy, které budou bránit v pokračování nájmu.
- 4.6. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při této kontrole.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle článku 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních, zejména pak požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.
- 6.2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
- 6.3. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.
- 6.4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
- 6.6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu dle § 2257 odst. zákona.
- 6.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.



- 6.8. Veškeré úpravy a opravy prostoru si bude nájemce provádět sám, na své náklady, bez nároku na vyrovnání v případě skončení nájmu.
- 6.9. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých prostor.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Otázky neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
- 7.2. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 7.3. Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení si ponechá pronajímatel.
- 7.5. Tato smlouva byla schválena Radou města Dvůr Králové nad Labem dne 29.05.2025 pod č. usnesení R/305/2025 – 82. Rada města Dvůr Králové nad Labem.
- 7.6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne 13.06.2025

pronajímatel

nájemce

.....

Ing. Jan Jarolím
starosta města

.....

Komplex 3 spol. s r. o.
Michal Pitřman
nájemce

