

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO KE SKLADOVÝM ÚČELUM
č. 1000-04/2025

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)
(dále také „smlouva“)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o.

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, 1. máje 1000, PSČ 756 61

IČ: 48390453 DIČ: CZ48390453

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 6035

za níž jedná: Ing. Jiří Moucha, jednatel společnosti

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., číslo účtu: 228009001/5500

(dále jako „pronajímatel“)

a

Město Rožnov pod Radhoštěm,

se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, Masarykovo náměstí 128, PSČ 756 61

IČ: 00304271 DIČ: CZ00304271

zastoupené: Ing. Janem Kučerou, MSc., starostou

bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 249738406/0300

(dále jako „nájemce“)

spolu jako „smluvní strany“ nebo „strany“.

I.

Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 1306, který je zapsán na listu vlastnickém č. 3197 pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. Součástí pozemku je stavba na něm zřízená s přiděleným č.p. 1000 – průmyslový objekt.
2. Ve stavbě uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostor sloužící k podnikání, jehož konkrétní poloha a členění na jednotlivé místnosti jsou zaznamenány v nákrese, který tvoří Přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy (dále také jako „Prostor“ nebo „předmět nájmu“).
Předmět nájmu: sklad – č. dv. 403-405, IV. nadzemní podlaží
pronajatá plocha: 68,56 m²
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Prostor k dočasnému užívání a nájemce je povinen za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou.
4. Prostor se pronajímá ke skladovým účelům nájemce včetně činností s tím úzce spojených. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu, tedy Prostoru, po faktické i právní stránce znám, byl s ním pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen; shledává jej jako zcela vyhovující pro svoje potřeby.
5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.

Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním Prostoru

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné ve výši 1.118,13 Kč za 1 m² a rok (slovy: jedentisícstoosmnáctkorun třináct haléřů za metr čtvereční a rok). Nájemné se sjednává bez DPH.
2. Nájemné po dobu platnosti smlouvy je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, a to nejpozději do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí, tj. pro I. čtvrtletí 1. ledna, pro II. čtvrtletí 1. dubna, pro III. čtvrtletí 1. července a pro IV. čtvrtletí 1. října. Faktury pronajímatele budou nájemci doručovány elektronicky na e-mailovou adresu faktury@roznov.cz. Platba nájemného se považuje za provedenou jejím připsáním na běžný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. První nájemné, tj. nájemné za kalendářní čtvrtletí nebo jeho část, ve kterém je nájemní smlouva uzavřena, se stanoví podle počtu kalendářních dnů nájmu ve čtvrtletí. Toto nájemné je splatné do pěti pracovních dnů od podpisu smlouvy, přičemž pronajímatel předá fakturu – daňový doklad na první nájemné nájemci při podpisu této smlouvy. Den vystavení daňového dokladu je dnem zdanitelného plnění.
4. Úhrada prvního nájemného dle odst. 3. tohoto článku je předpokladem předání Prostoru nájemci. Pronajímatel je povinen protokolárně předat nájemci Prostor do dvou pracovních dní ode dne, kdy bude platba prvního nájemného připsána na jeho účet dle odst. 2 tohoto článku smlouvy.

III.

Doba nájmu, povinnosti při skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou a to od 1.7. 2025.
2. Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen (nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak) předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být Prostor vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny bílou malbou.
3. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložáním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné ke dni skončení nájmu.
5. V případě prodlení nájemce s vrácením Prostoru pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodlení nájemce s vyklizením a vrácením Prostoru po uplynutí sjednané doby nájmu se nepoužije § 2285 NOZ, k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel zajistí na své náklady technické zařízení pro řízení přístupu doby budovy. Nájemce obdrží 2 ks přístupových čipů do budovy. Další čipy, případně náhrada ztraceného nebo poškozeného čipu se hradí dle platného ceníku pronajímatele.

2. Nájemce je oprávněn užívat Prostor v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v Prostoru změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce.
4. Nájemce může Prostor nebo jeho část podnajímt, tedy zřídít třetí osobě k Prostoru nebo jeho části užívací právo, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele lze podnajímt zřídít třetí osobě jen na dobu určitou.
5. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu Prostoru a dále opravy v Prostoru, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravami a údržbou dle věty první se do nákladů na jednotlivou opravu nezapočítávají. Nájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v Prostoru za ceny v místě a čase obvyklé.

Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této smlouvy rozumí:

- a) opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb
 - b) opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny prahů a okrajových lišt
 - c) opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování
 - d) opravy rolet a žaluzií
 - e) opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů
 - f) výměny svítidel (žárovek a zářivek)
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
 7. Nájemce je povinen Prostor udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
 8. Nájemce je povinen ve všech pronajatých prostorách zajišťovat požární ochranu včetně hasicích přístrojů podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., a podle platných prováděcích předpisů a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách.
 9. **Inflační doložka**
Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct měsíců předcházejícího roku, (míra inflace), zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední sjednané výše ročního nájemného, sjednané mezi stranami. Nájemné bude upravováno vždy od 1.4. příslušného roku. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do 30.3. kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít.

V. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem mohou vypovědět v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - 2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) nájemce užívá Prostor v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování
 - b) nájemce provedl v Prostoru změny v rozporu s čl. IV. odst. 3 smlouvy
 - c) nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu v rozporu s čl. IV. odst. 4 smlouvy
 - d) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru

glaw

2.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže

- a) se Prostor stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání

Výše uvedené důvody považují strany za vážný důvod k výpovědi a neuplatní zde ust. § 2312 zákona.

3. Výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi z důvodů uvedených v odst. 1 a 2 počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí nájemce.
2. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
3. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádá ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
4. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.
6. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Tuto smlouvu schválila Rada města Rožnov pod Radhoštěm usnesením č. 157R...../ 89...../RM/30/06/2025 na svém zasedání dne 30.06.2025.
7. Přílohy smlouvy: Příloha č.1 – nákres předmětu nájmu

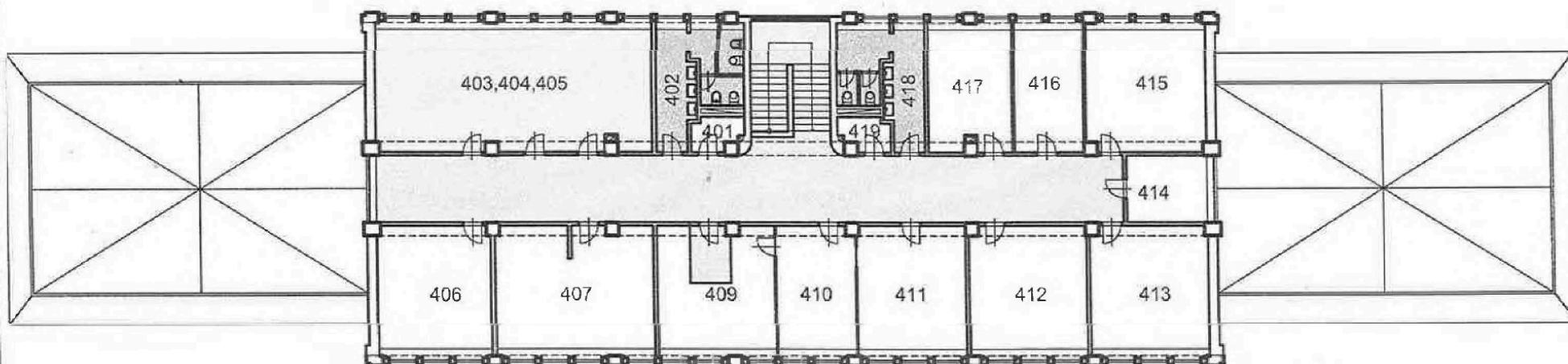
V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 30.6.2025

V Rožnově pod Radhoštěm, dne: 30.6.2025

Za pronajímatele: Ing. Jiří Moucha

Za nájemce: Ing. Jan Kučera, MSc.

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA "C1" - 4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



LEGENDA PLOCH

- PŘEDMĚT NÁJMU
- SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ
- SPOLEČNÉ PROSTORY

KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o.
 1.máje 1000
 756 61 ROŽNOV POD RADHOŠTĚM

vypracoval: XXXXXXXXXX	datum: 24.6.2025
ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA "C1" 1. MÁJE 1000, ROŽNOV P. R.	č.výkresu:
PŘÍLOHA Č.1 KE SMLOUVĚ Č. 1000-04/2025	měřítko: 1:250

