

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

Domov seniorů Vratislavice, příspěvková organizace

sídlo: U Sila 321, 463 11 Liberec 30

IČ: 108 98 174

zastoupená: Mgr. Ivanou Vodrážkovou, ředitelkou

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Pavλίna Humpolíkova

Jistebsko 133, 468 21 Pěňčín

IČ: 693 89 918

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou ze dne 1. 6. 2021, Přílohou č. 1 ke zřizovací listině ze dne 20. 4. 2022 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné p. č. 2153 o výměře 2310 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 321 na adrese U Sila, Liberec 30 – Vratislavice nad Nisou, v k.ú. a obci Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č. 2764 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze 116,35 m² nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1), které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) *Prostor* se pronajímá vybavený inventářem, jehož podrobný soupis je uveden v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- 3) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 4) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) Předmět nájmu je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 7. 2025.

Článek III

Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozu kavárny, včetně výroby a prodeji cukrářských výrobků a potravin, zejména pro uživatele služeb Domova seniorů a veřejnosti.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV

Nájemné a platby za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **2.424 Kč** (slovy: dva tisíce čtyřista dvacet čtyři korun českých) měsíčně.
- 2) Paušální na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* činí měsíčně **8.017 Kč** (slovy: osm tisíc sedmáct korun českých). Tyto zálohy zahrnují částky za vytápění, vodné a stočné, elektrickou energii a odvoz komunálního odpadu. Výpočet výše jednotlivých poplatků za služby, které jsou spojené s nájmem, je podrobně zpracován v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková částka za nájemné a poplatky za služby spojené s nájmem dle čl. IV odst. 1) a odst. 2) v částce **10.441,- Kč** bude hrazena měsíčně na daný kalendářní měsíc, vždy do dvacátého pátého dne v měsíci, a to na účet pronajímatele č. 123-4569070247/0100 vedený u KB Liberec. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.
- 4) *Smluvní strany* se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- 5) Pro případ prodloužení s placením nájemného, poplatků za služby, je *pronajímatel* oprávněn požadovat zákonný úrok z prodloužení.

Článek V

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce není* oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání třetím osobám.
- 2) *Nájemce* je povinen užívat *prostor* jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Nájemce* je oprávněn umístit do předmětu nájmu výrobní zařízení, které bude sloužit k naplnění účelu této smlouvy, a to zejména stolní a pečicí přístroje a další zařízení.
- 4) *Nájemce* je povinen dodržovat právní předpisy, které se vztahují k požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.
- 5) *Nájemce* není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání stran.
- 6) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází pronajímaný prostor, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 7) *Nájemce* je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět drobné opravy až do částky 5.000 Kč za každý jednotlivý případ.
- 8) *Nájemce* je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 9) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 10) *Nájemce* je v případě ukončení nájmu povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Vlastní věci movité, vnesené do předmětu nájmu, je povinen vyklidit na vlastní náklady.
- 11) *Nájemce* je oprávněn užívat adresu pronajímatele jako svou doručovací a zasilatelskou adresu, a to pouze pro účely, které jsou v souladu s účelem nájmu vymezeným v článku III. této smlouvy.

Článek VI

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá po podpisu této smlouvy *nájemci* na jeho výzvu, bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly být používány k tomu účelu, ke kterému byly pronajaty.
- 3) *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeby oprav.

- 4) *Pronajímatele* umožní *nájemci* vjezd vozidel do areálu sídla pronajímatele, kde se nachází předmět nájmu, a to na nezbytně nutnou dobu.

Článek VII

Stavební a jiné úpravy

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
- 2) *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat pro *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit.

Článek VIII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) *Pronajímatele* přenechává *nájemci* předmět nájmu do užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 7. 2025 – 30. 06. 2028.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

Článek IX

Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů:
- a) *Pronajímatelem* může být smlouva ukončena pokud:
- (i) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - (ii) *nájemce* je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem nebo úhrady za spotřebu elektrické energie, nebo
 - (iii) *nájemce* přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*, nebo
 - (iv) *nájemce* i přes písemnou výzvu *pronajímatele* provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
 - (v) *nájemce* nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.
- b) *Nájemcem* může být smlouva ukončena pokud:
- (i) *nájemce* ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
 - (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo

(iii) pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.

- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek X

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226, 2253, 2303, 2312 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.

- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 3, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:
- a) Příloha č. 1 – zakreslení *předmětu (prostoru) nájmu v nemovitosti*
 - b) Příloha č. 2 – soupis inventáře
 - c) Příloha č. 3 – výpočet paušálních poplatků za služby
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží jeden výtisk a *nájemce* jeden výtisk.

V dne

V..... dne

.....
Mgr. Ivana Vodrážková,
pronajímatel

.....
Pavlína Humpolíková,
nájemce

Příloha č.1

Celkem = 116,35 m² = ušlech
celkem = 85,89 m² = vytápěný prostor

vytápěný prostor = 83,40 m²
0.33

PRAMENATÝ PROSTOR = 83,40 m²

0.32
417 m²

0.28
619 m²

0.59

0.29
435 m²

0.31
816 m²

0.40
-3,530

0.41
WC INV 2 150

0.42
(2100)

0.44
(2100)

0.45
(2100)

0.43
(2100)

0.37
-3,530

0.39

0.38
2,49 m²

Příloha č. 2 – inventurní soupis ve vlastnictví pronajímatele, které tvoří vnitřní vybavení



Místní seznam

IČO: 10898174 Domov seniorů Vratislavice
Lic: DD08 Období: 5/2025

Strana: 1 / 1
Čas: 10:39:26 Datum: 17.06.2025

Místnost: R003 - Kavárna

Skup	Invent.číslo	Název	Množství	Účetní cena
DDHM	1452	stůl hn. Perfekt	1.000	2390.00
DDHM	1877	chladicí skříň	1.000	22386.00
DDHM	2432	stůl - velký	1.000	4040.00
DDHM	2433	stůl - velký	1.000	4040.00
DDHM	2434	stůl - velký	1.000	4040.00
DDHM	2435	stůl - velký	1.000	4040.00
DDHM	2436	stůl - malý	1.000	3385.00
DDHM	2437	stůl - malý	1.000	3385.00
DDHM	2438	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2439	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2440	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2441	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2442	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2444	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2445	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2446	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2447	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2448	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2449	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2450	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2451	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2452	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2453	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2454	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2455	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2456	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2457	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2458	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2459	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2460	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2461	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2462	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2463	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2464	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2465	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2466	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2467	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2468	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2469	židle čalouněná	1.000	1960.00
DDHM	2473	skříňka dvoudveřová,policová	1.000	1199.00
DDHM	2478	DVD systém PANASONIC	1.000	8990.00
DDHM	2479	videorekordér PANASONIC	1.000	4617.00
DDHM	3447	myčka nádobí BOSCH	1.000	14059.00
POE1	0008298	telef.přístroj	1.000	916.00
POE1	0008323	knihovna-regál 2ks	1.000	1598.00
POE1	0008337	stolek pod TV	1.000	799.00
POE1	0008338	stolek pod DVD	1.000	450.00

Celkem za Místnost: R003 - Kavárna

141094.00

Množství: 47.000

Příloha č. 3 – Výpočet nájemného a paušální poplatky za služby

a) Výpočet smluvního nájemného:

Pronajímané prostory činí celkem 116,35 m².

výše smluvního nájemného činí 250 Kč/rok/m², tj. 2.424 Kč/měsíc

(organizace doporučuje s ohledem na udržitelnost provozování předmětu nájmu)

b) Výpočet výše paušálních poplatků za služby spojené s nájmem nebytových prostor:

Odvoz komunálního odpadu za rok 2024:

za organizaci 498.733,55 Kč na 265 osob

tj. 1.882,01 Kč/osobu/rok, tzn. 157 Kč/osobu/měsíc

x 2 osoby v prostoru = 314 Kč/osoby/měsíc

Vodné a stočné za rok 2024:

za organizaci 696.254,- Kč na 265 osob

tj. 2.627,37 Kč/osobu/rok, tzn. 219 Kč/osobu/měsíc

x 2 osoby v prostoru = 438 Kč/osoby/měsíc

Teplo a teplo v teplé vodě za rok 2024:

za organizaci 3.960.780,29 Kč na celkovou plochu 6.629,02 m²

tj. 597,49 Kč/m²/rok, tzn. 49,79 Kč/m²/měsíc

z toho vytápěné pronajaté prostory 85,89 m² x 49,79 Kč = 4.276 Kč/měsíc

Elektrická energie za rok 2024:

za organizaci 2.043.513,11 Kč na celkovou plochu 6.629,02 m²

tj. 308,27 Kč/m²/rok, tzn. 35.867,21 Kč/rok = 2.989 Kč/měsíc

CELKEM:

8.017,- Kč