



MUHTP0055MIT

**Město Horšovský Týn**  
IČO: 00253383,  
DIČ: CZ699006180  
sídlem: náměstí Republiky 52, 346 01 Horšovský Týn,  
zastoupené Ing. Josefem Holečkem, starostou  
(dále jako "**pronajímatel**")

a

*společnost*

**Bytes HT, spol. s r.o.**  
sídlem: Pivovarská 22, 346 01 Horšovský Týn  
IČ: 25246097  
DIČ: CZ699006180  
zastoupená jednatelem Pavlem Plachým  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 12566  
(dále jako "**nájemce**")

(pronajímatel a nájemce společně též jako "**smluvní strany**")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **DOHODU O NAROVNÁNÍ A SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A NÁJMU POZEMKU**

ve smyslu § 1903 a násl., § 2302 a násl. a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**občanský zákoník**")  
(dále jen "**smlouva**")

### **Úvodní ustanovení, dohoda o narovnání**

1. Smluvní strany uzavřely Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a nájmu pozemku, ze dne 2. 2. 2024, za účelem nájmu vyjmenovaných nemovitých věcí ve vlastnictví pronajímatele (dále jen "**původní smlouva**"). Původní smlouva byla zveřejněna v registru smluv dne 5. 2. 2024, ID smlouvy: 25705311.
2. V čl. II. odst. 2.1. původní smlouvy byla sjednána výše nájemného, přičemž chybně v nájemní smlouvě bylo uvedeno plnění „měsíčně“, ačkoliv byla smluvními stranami sjednána roční výše nájemného, jak je zejm. zřejmé z textu čl. II. odst. 2.2. původní smlouvy a metadat zveřejněných v registru smluv u původní smlouvy.
3. Předmětem této dohody je narovnání pochybných práv a povinností existujících mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé vzniklých v souvislosti s původní smlouvou. Mezi smluvními stranami vznikla práva a povinnosti pochybná ohledně četnosti placení nájemného. Za účelem odstranění případných pochybností, eliminace rizika případných sporů, postavení svých práv a povinností najisto a v rámci posílení právní jistoty se smluvní strany dohodly na řešení této situace prostřednictvím této smlouvy formou dohody o narovnání.
4. Na základě původní smlouvy byl ze strany pronajímatele přenechán předmět nájmu do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého výlučného užívání přijal a platil sjednané roční nájemné. Smluvní strany proto prohlašují, že jsou tímto veškerá jejich vzájemná práva a povinnosti vyrovnány, že si vzájemně ničeho nedluží a nebudou po sobě zpětně nic požadovat, a to ani případně vzniklou škodu či ušlý zisk.
5. Smluvní strany mají zájem, aby jejich práva a povinnosti byly postaveny na jisto a do budoucna upraveny řádnou smlouvou, a proto podepisují tuto dohodu o narovnání a smlouvu, kterou jsou od data jejího podpisu vázány a budou podle ní nadále postupovat.

## I.

### Úvodní prohlášení, předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem smlouvy jsou následující prostory sloužící k podnikání a pozemky či jejich součásti:
- a) pozemek parc. č. 1033, a parc. č. 1034/2, to vše v k. ú. Horšovský Týn,
  - b) prostory domu č. p. 22, v ulici Pivovarská v Horšovském Týně,
  - c) stavby, které jsou součástí pozemku parc. č. 1033 a parc. č. 1034/2, to vše v k. ú. Horšovský Týn (tj. stodoly a kůlny),
  - d) vedlejší budova u stavby č. p. 43, v ulici Gorkého v Horšovském Týně, o výměře cca. 197 m<sup>2</sup>,
  - e) část budovy, která je součástí pozemku parc. č. 1927/3, k. ú. Horšovský Týn, tj. část sloužící ke skladování posypové soli, v rozměru cca. 100 m<sup>2</sup>,
- (dále společně jen jako „**předmět nájmu**“).
- 1.2. Výhradním vlastníkem předmětu nájmu, specifikovaném v předchozím odstavci, je pronajímatel.
- 1.3. Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého výlučného užívání přijímá.
- 1.4. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné dle čl. II. této smlouvy.
- 1.5. Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci do nájmu za účelem provozování společnosti Bytes HT, spol. s r.o., a umístění sídla.
- 1.6. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu 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.
- 1.7. Smluvní strany prohlašují, že mezi sebou dříve ve věci nájmu předmětu nájmu uzavřely Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a nájmu pozemku, ze dne 2. 2. 2024, přičemž tuto dosavadní smlouvu ruší a nahrazují touto novou nájemní smlouvou. Z procesní opatrnosti smluvní strany ruší též veškeré případné dosavadní ujednání, smlouvy a jejich dodatky, týkající se nájmu touto smlouvou upraveného (vč. nájemní smlouvy ze dne 27. 9. 2001, ve znění dodatků, nebyla-li již dříve zrušena).

## II.

### Nájemné, služby

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu bude nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši **148.760,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet osm tisíc sedm set šedesát korun českých) **za rok**.
- 2.2. Nájemné je nájemce povinen platit ročně, vždy do 31.12. příslušného kalendářního roku, za který je nájemné placeno, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura není daňovým dokladem. V případě, že nájem bude trvat pouze část kalendářního roku, je nájemce povinen uhradit poměrnou část nájemného připadající na kalendářní měsíce, v nichž nájem trval, tj. 1/12 nájemného za každý i započatý měsíc trvání nájmu.
- 2.3. K výši nájemného nebude připočtena DPH v zákonem stanovené výši, jelikož Pronajímatel a Nájemce jsou členem stejné skupiny.
- 2.4. Výše nájemného může být každoročně zvyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Poprvé může být výše nájemného dle tohoto odstavce zvýšeno v roce 2025. Výše nájemného se zvýší vždy od počátku nového kalendářního roku.
- 2.3. Nájemce se zavazuje na své jméno, odpovědnost a náklady zajistit veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu u jednotlivých poskytovatelů služeb (např. dodávka el. energie, vody, odvádění odpadních vod, teplo, svoz odpadu...).

### III.

#### Stav předmětu nájmu

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy seznámil s technickým stavem předmětu nájmu, a že předmět nájmu je ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu (čl. I. smlouvy), k němuž je pronajat.
- 3.2. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu před účinností této smlouvy, neboť na základě původní smlouvy nájemce předmět nájmu kontinuálně užívá. Vzhledem k tomu, že nájemce předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy užívá na základě dřívější smlouvy, smluvní strany se dohodly, že nebudou o předání a převzetí předmět nájmu nájemcem vyhotovovat předávací protokol.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních strany

- 4.1. Pronajímatel je oprávněn sám či prostřednictvím zmocněného zástupce po předchozím ohlášení vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem či osobou oprávněnou zastupovat nájemce a zkontrolovat stav a způsob užívání.
- 4.2. Pronajímatel je povinen:
  - a) zajistit v přiměřené lhůtě na své náklady odstranění závad, které by bránily nájemci řádnému užívání předmětu nájmu, s výjimkou škod a závad způsobených nájemcem či osobami, kterým nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu a provádět revize vyhrazených technických zařízení, jak je stanoveno zvláštní smlouvou (příkazní smlouvou o správě nemovitých věcí),
  - b) mít sjednáno k předmětu nájmu pojištění.
- 4.3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.4. Nájemce je oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude předmět nájmu sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 4.5. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu výlučně v souladu se smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob;
  - b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;
  - c) na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, zejm. aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.
  - d) umožnit po předchozím oznámení pronajímatele tomuto či pronajímatelem pověřené osobě kontrolu předmět nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

### V.

#### Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 5.2. Smluvní strany mohou i bez udání důvodu smlouvu jednostranně vypovědět s 12měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv, a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje smlouvu v registru smluv zveřejnit, a to v zákonné lhůtě. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona o registru smluv. Zveřejnění zajistí Pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním celého textu smlouvy, včetně všech dodatků a metadat srozuměn.
- 6.3. Nájemce prohlašuje, že nic z obsahu smlouvy ani tohoto dodatku nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
- 6.4. Okamžikem účinnosti této smlouvy zaniká Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a nájmu pozemku, ze dne 2. 2. 2024, a zanikají též veškeré případné smlouvy a jejich dodatky, týkající se nájmu, touto smlouvou upraveného, který tato smlouva v celém rozsahu nahrazuje (vč. nájemní smlouvy ze dne 27. 9. 2001, ve znění dodatků, nebyla-li již dříve zrušena). Právní jednání započatá před účinností této smlouvy se řídí a budou posuzována podle ujednání dřívějších smluv.
- 6.5. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 6.6. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této smlouvě nemá za následek neplatnost celé smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit v nejkratší možné době ustanovení neplatné ustanovením novým, které odpovídá účelu této smlouvy.
- 6.7. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 6.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.9. Nájemce bere na vědomí, že město je povinno na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě byly na vyžádání sděleny třetím osobám.
- 6.10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po podrobném uvážení, podle své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že tuto smlouvu před podpisem podrobně prostudovaly a dobře jí rozumějí. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
- 6.11. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Horšovský Týn usnesením č. 70/15 ze dne 23.07.2025.

V Horšovském Týně dne 24-07-2025

Ing. Josef, Holeček, starosta  
za pronajímatele město Horšovský Týn

Pavel Plachý, jednatel  
za nájemce Bytes HT, spol. s r.o.