

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. SMSMLO/00043/2025

uzavřená dle § 2302§ 2315 zák. č.89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

pronajímatel

Město Kralupy nad Vltavou

zastoupené Liborem Lesákem, starostou města

se sídlem Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

IČO: 00236977

a

nájemce

Petr Jelačič

se sídlem Lutovítova 997, Kralupy nad Vltavou, PSČ 278 01

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

IČ: 45893667

ID Datové schránky: 4ju3uhr

uzavírají tuto nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 211, umístěné na pozemku parc. č. st. 246, vše v k. ú. Kralupy nad Vltavou, zapsané na LV 10001 pro obec Kralupy nad Vltavou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat budovu nebo její části do nájmu.
3. Předmětem nájmu je část prostoru sloužícího k podnikání umístěného v suterénu budovy zahrnující venkovní schodiště, prodejnu, skladové prostory a WC, umístěné v přístavku budovy, o celkové ploše 57m².
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci prostor sloužící podnikání za účelem provozu prodejny vína.

II.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu na dobu neurčitou počínaje dnem 01.09.2025.

III.

Ukončení nájmu

1. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou s tím, že výpovědní lhůta začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
2. Nájem lze ukončit i na základě písemné dohody obou smluvních stran.

IV. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy v těchto případech:
 - a) Nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda.
 - b) Nájemce, i přes písemnou upomínku, neuhradil splatné nájemné do 30-ti dnů po jejich splatnosti.
 - c) Nájemce poskytl předmět nájmu do pronájmu třetí osobě.
 - d) Nájemce nedodrжуje, i přes písemnou výstrahu, obecně závazné předpisy, především normy bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické.
 - e) Nájemce provedl stavební činnost na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, případně povolení vydaného příslušným stavebním úřadem.
 - f) Nájemce neprovádí zákonné revize a kopie jejich zápisů neodevzdává je správci budovy, kterým je Městský bytový podnik Kralupy nad Vltavou.
2. Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno nájemci na adresu uvedenou v této smlouvě, pokud nájemce nesdělil adresu jinak.
3. Odstoupení se považuje za doručené i tehdy, když si nájemce zásilku nevyzvedne v úložní době na poště, či její převzetí odmítne.

V. Povinnosti nájemce po ukončení nájmu

1. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení). Pronajímateli nevzniká povinnost uhradit náklady spojené se stavebními úpravami na předmětu nájmu. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na energie a služby poskytované v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu.
2. Nedohodnou-li se obě smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu do 15-ti dnů po skončení smlouvy.
3. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.
4. O předání musí být sepsán písemný protokol se stanovením doby pro odstranění případně zjištěných závad nebo způsobem náhrady škody.

VI. Nájemné, úhrady za energie a služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran činní **74.385,00 Kč**. Výši nájemného schválila rada města na svém jednání dne 28.07.2025, č. usnesení 25/13/5/2. Nájemné za měsíce září – prosinec 2025 je ve výši 24.785,00 Kč.

Usutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty osvobozeno.

2. Nájemné je nájemce povinen hradit měsíčně ve výši 6.200,00 Kč ke 25. dni daného kalendářního měsíce pod variabilním symbolem 9999014403 na účet 462832389/0800, vedený u ČS, a.s. v Kralupech nad Vltavou. Nájemné za měsíc prosinec bude ve výši 6.185,00 Kč.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku zvýšit nájemné v poměru odpovídajícímu průměrné míře inflace za předchozí kalendářní rok.
4. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nad rámec nájmu zálohy na studenou vodu a to na základě Smlouvy o dodávce a fakturaci vodného a stočného, která bude nedílnou součástí této smlouvy.
5. Dodávku elektrické energie, odvoz odpadu a další služby, související s provozem prodejny, je povinen si nájemce zajistit s jednotlivými dodavateli bezodkladně na vlastní náklady
6. V případě prodlení se zaplacením nájemného, či záloh na energie a služby, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce si hradí sám na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu související s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho příslušenství.
2. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu náležitosti ve smyslu zákona o požární ochraně v platném znění a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu. Současně se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy, především normy bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a jejich provedení umožnit.
4. Veškeré stavební úpravy mohou být nájemcem prováděny jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu a po ukončení nájemní smlouvy mu za ně nebude poskytnuta žádná finanční náhrada. Pokud se písemně smluvní strany nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech majetku nájemce.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám, na požádání vstup do předmětu nájmu za účelem provádění oprav, kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, řádného užívání prostor v souladu se smlouvou, nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen provádět zákonné revize na vlastní náklady (elektrorozvody, plyn, požární ochrana) a kopie zápisů odevzdávat správci objektu, kterým je Městský bytový podnik Kralupy nad Vltavou.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
9. Nájemce nenese odpovědnost za poškození předmětu nájmu vzniklé živelnou událostí, nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním nebytové prostory užívají.

10. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajatých prostor na vlastní náklady.
11. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli na předmětu nájmu jím nebo třetími osobami, které na místo nájmu k němu vstoupily.
12. Činností nájemce nesmí docházet k obtěžování nebo omezování nájemců bytů umístěných v budově.
13. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran.

VIII.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam nebytových prostor, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu a stav předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob, nebo odvrácení hrozící škody, nebo provedení prací při rekonstrukce, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.
5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že nebytové prostory budou užívat zaměstnanci nájemce.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Účastníci smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům a tím k uzavření této smlouvy. Zároveň prohlašují, že obsah smlouvy odpovídá jejich svobodné a vážné vůli.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě dohody obou smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva je vypracována celkem ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
5. Nájemce bere na vědomí, že město Kralupy nad Vltavou je povinný subjekt k poskytování informací podle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je podmínkou účinnosti této smlouvy.
7. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.

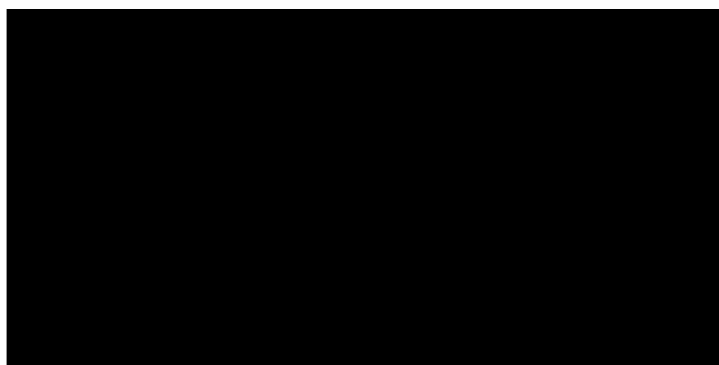
X.

**Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích (obecní zřízení),
ve znění pozdějších předpisů**

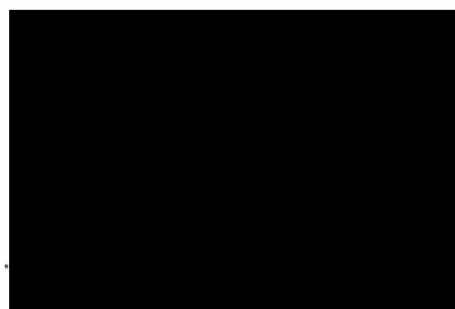
Záměr pronajímatele pronajmout prostory sloužící podnikání, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, řádně zveřejněn na úřední desce města Kralupy nad Vltavou od 09.07.2025 do 25.07.2025 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Kralupy nad Vltavou usnesením č. 25/13/5/2 dne 28.07.2025. Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.

V Kralupech nad Vltavou dne 31. 07. 2025

V Kralupech nad Vltavou dne 31. 07. 2025



(za pronajímatele)



(za nájemce)

