

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání 89/2025

1. **Město Slavkov u Brna**, se sídlem Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna, PSČ 648 01, IČO: 00292311, DIČ: CZ00292311, za které jedná starosta města Bc. Michal Boudný, bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú.: 9013890277/0100, jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)
2. **LA BOHÉME J&V s.r.o.**, se sídlem Zelnice III 1603, 684 01 Slavkov u Brna, IČO: 23569468, za kterou jedná jednatelka společnosti Ing. Veronika Žarorská, jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)
společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 544, jehož součástí je budova č.p. 89 na ulici Palackého náměstí 89 ve Slavkově u Brna (dále jen „budova pronajímatele“), zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov pro k.ú. a obec Slavkov u Brna.
2. Za podmínek stanovených touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v budově pronajímatele (dále jen „pronajaté prostory“):

o celkové výměře	79,25 m²
obchodní plocha 58,20 m ² ,	
ostatní plocha a zázemí 11,40 m ²	
sklad 9,65 m ²	

Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s pronajatými prostory a že je za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
4. Pronajaté prostory převzal nájemce včetně klíčů od hlavního vchodu do budovy a od pronajatých prostor dne 30.9.2025.
5. Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 12a, odstavec 1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“).

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem jako svatební salon.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

III.

Nájemné, služby, platební podmínky

1. Nájemné za užívání pronajatých prostor je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 12a odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **2.350 Kč/m²/rok** bez DPH obchodní plochu, **1.000 Kč/m²/rok** bez DPH za ostatní plochu a zázemí a **500 Kč/m²/rok** bez DPH za sklad.
2. Celkové **roční nájemné** za užívání pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy činí **152.995 Kč** bez DPH.
3. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
4. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné v měsíčních splátkách vždy ve výši 1/12 ročního nájemného, nejpozději do 20. kalendářního dne na účet pronajímatele č. 9013890277/0100, variabilní symbol 8392039334, nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu Slavkov u Brna, **což činí 12.750 Kč**.
5. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může počínaje rokem 2026 vždy od 1. 1. příslušného roku zvýšit (valorizovat) nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, která bude oficiálně vyhlášena Českým statistickým úřadem. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení nájemci na doručovací adresu uvedenou v záhlaví je nájemce povinen hradit nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno

- počínaje první platbou poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena. Nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi výší nájemného před navýšením a výší nájemného po navýšení za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného nájemci. V případě, že pronajímatel neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok pronajímateli zanikl.
7. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje nést náklady na následující služby:
- a) odvoz odpadu a vodné a stočné
Náklady budou nájemcem hrazeny dle počtu osob
 - b) Odvod srážkových vod, spotřeba elektrické energie a náklady na správu kotelny
Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele. Za plochy užívané pronajímatelem se pro účely této smlouvy považují i nebytové prostory výhradně užívané třetími osobami na základě zvláštní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a takovou třetí osobou.
 - c) Spotřeba plynu
dle elektronických indikátorů topných nákladů
8. Úhrada ceny služeb bude nájemcem prováděna 1x ročně zpětně, vždy na základě daňových dokladů – faktur (dále jen „faktura“) vystavených pronajímatelem po obdržení faktur od dodavatelů, nejpozději však do března následujícího roku.
9. K cenám služeb bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
10. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, a to zejm. náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti uvedené v § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
11. Faktura musí být vystavena ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví smlouvy. Splatnost faktury činí 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Je-li pronajímatel plátcem DPH, musí se jednat o bankovní účet zveřejněný způsobem umožňující dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
12. Nájemce má právo fakturu před uplynutím lhůty splatnosti bez zaplacení vrátit, aniž by došlo k prodlení s úhradou, nespĺňuje-li požadované náležitosti. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit. Nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů počne běžet ode dne doručení opravené faktury nájemci.
13. Smluvní strany se dohodly, že je-li pronajímatel plátcem DPH a je v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění veden v rejstříku nespolehlivých plátců DPH, anebo nastane některá z jiných skutečností rozhodných pro ručení nájemce, je nájemce oprávněn zaplatit pronajímateli pouze dohodnutou cenu bez DPH a DPH odvést příslušnému správci daně dle platných právních předpisů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O provedené úhradě DPH správci daně bude nájemce pronajímatele informovat kopií oznámení pro správce daně dle §109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu.
14. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřeneckých fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. **Nájem se sjednává od 1.10.2025** na dobu neurčitou. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět nájem i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.
5. Pro případ, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním pronajatých prostor si smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v měsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
- b) jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, v pochybnostech o jejich rozsahu si smluvní strany sjednávají, že se přiměřeně použije vymezení drobných oprav bytu a běžné údržby bytu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a to i v případě, že by byl tento právní předpis zrušen,
- e) provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontroly a revize vyžadované obecně závaznými právními předpisy (zejména elektrická a vyhrazená technická zařízení ve vlastnictví nájemce) a doklady o těchto kontrolách a revizích předkládat pronajímateli,
- f) v pronajatých prostorách dodržovat pravidla a provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence a všech předpisů a norem vztahujících se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývajících z případného postavení nájemce jako zaměstnavatele,
- g) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
- h) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor,
- i) v případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
- j) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
- k) osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy,
- l) sdělit pronajímateli do jednoho týdne od začátku nájmu počet osob, které užívají jím pronajaté prostory a následně vždy bezodkladně změnu jejich počtu a datum, od něhož ke změně došlo,
- m) při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově,
- n) ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy umístit vhodné označení své osoby, docházkový terminál a další informační prostředky pouze po předchozím schválení jejich počtu, provedení a lokalizace pronajímatelem,
- o) dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývající z postavení nájemce jako zaměstnavatele
- p) dodržovat Provozní řád, kterým je pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy shodná pro všechny nájemce nebytových prostor v budově, zejména evidenci přítomnosti v budově, dobu zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacím zařízením a vztah k hlídací službě; s tímto Provozním řádem však musí být nájemce seznámen a Provozní řád musí být trvale přístupný ve společných prostorách budovy.

2. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1 písm. a), g), j), k), m) a p) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.

3. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v odst. 1. písm. b), c), e), f), l) a n) zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.

4. Pronajímatel se zavazuje:

- a) zpřístupnit nájemci ke kontrole podklady pro výpočet nájemci zaplacených plateb, zejména mu sdělit celkovou plochu pronajatých prostor, plochu prostor užívanou jednotlivými ostatními nájemci v budově a počty osob, které u jednotlivých nájemců tyto prostory užívají; současně bere nájemce na vědomí, že tyto informace ve vztahu k němu je pronajímatel oprávněn sdělit ke stejnému účelu i ostatním nájemcům nebytových prostor v budově,

- b) za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho činnosti v pronajatých prostorách,
- c) po dohodě umožnit nájemci umístit ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy vhodné označení své osoby a docházkových terminálů a další informační prostředky,
- d) odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady pronajatých prostor, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě,
- e) zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií a služeb spojených s užíváním pronajatých prostor uvedených v článku III. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o plánovaných odstávkách dodávky médií od dodavatelů,
- f) v přiměřené lhůtě nájemce seznámit s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v budově; z toho plynoucí omezení nájemců v užívání pronajatých prostor mu nahradit poskytnutím náhradních prostor nebo přiměřenou slevou z nájemného,
- g) po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemcům veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy.

VI.

Ostatní ujednání

1. V případě nutnosti stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
2. Při odstoupení pronajímatele od smlouvy se lhůta pro vyklizení pronajatých prostor sjednává na jeden měsíc ode dne doručení oznámení o odstoupení nájemci.
3. Pro případ prodlžení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlžení. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli vyklizené prostory ve lhůtě podle této smlouvy, zavazuje se mu zaplatit, smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč.
4. Pro účely vzájemného doručování všech písemností dle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že tyto považují za doručené třetím dnem po jejich odeslání a to v případě, že bude písemnost zaslána jako doporučená zásilka.
5. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně nájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplynávají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
6. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
7. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
8. Pronajímatel bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh bude uveřejněna v registru smluv, neboť se na ni vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel rovněž tímto prohlašuje, že smlouva a ani její přílohy neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

VIII.

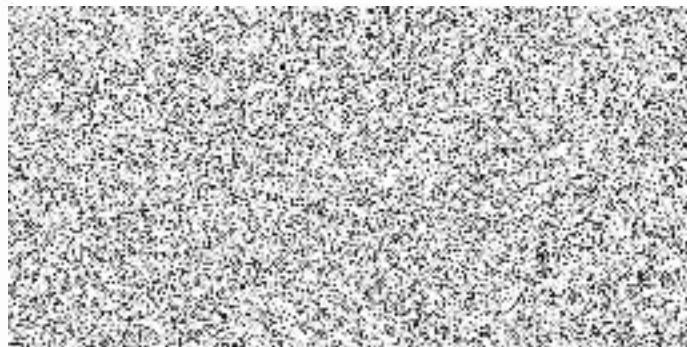
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty sjednané dle této smlouvy se nezapočítávají na náhradu škody, vzniklé z důvodu porušení povinností, pro něž byla možnost smluvní pokuty sjednána s tím, že odstoupením od smlouvy nezaniká povinnost jejich platby.
2. Nájemce prohlašuje, že jsou mu k datu účinnosti této smlouvy známy provozní podmínky včetně provozních podmínek objektu a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně bezpečnosti a zdraví při práci.
3. Uzavření této smlouvy schválila rada města Slavkov u Brna usnesením k bodu č. 1729/108/RM/2025 na své 108. schůzi dne 25.8.2025 po řádném zveřejnění záměru v době od 14.05.2025 do 02.06.2025. Město proto podle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.

4. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
5. Tato smlouva nahrazuje okamžikem své účinnosti veškeré dohody a smlouvy, ať už písemné nebo ústní, v minulosti uzavřené mezi smluvními stranami, které se týkají prostor pronajímaných touto smlouvou.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a **účinností dnem 1.10.2025**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.
8. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu.
9. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.
10. Nedílnou součástí smlouvy je její příloha:

Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

Ve Slavkově u Brna dne 5.9.2025



Bc. Michal Boudný
starosta města Slavkov u Brna



za nájemce:



Ing. Veronika Žarorská
jednatelka společnosti