Nájemní smlouva

Pronajímatel: Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, zastoupené starostou města Pelhřimova Ladislavem Medem a místostarostou Zdeňkem Jarošem
IČO: 002 48 801 DIČ: CZ 002 48 801
č. ú. [redacted], VS: 19710089

Nájemce: Hypertrophy LaB s.r.o. se sídlem K Vodrantům 1831, 286 01 Čáslav, Čáslav-Nové Město, zastoupená jednatelem společnosti Štěpánem Málkem, vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 390480, IČO: 19710089

Preambule

Nájemce bere na vědomí, že ačkoliv je tato nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou, od roku 2028 pravděpodobně bude probíhat celková rekonstrukce objektu, včetně výměny okenních výplní. Rekonstrukce by se neměla významně dotknout pronajímaných prostor, nelze to však zcela vyloučit, zejména v souvislosti se stavebními zásahy ve 2. nadzemním podlaží a s rekonstrukcí venkovních částí objektu. Nájemce je srozuměn s tím, že může dojít k dočasnému omezení provozu, a to v rozsahu částečném či úplném. V případě, že prováděné práce znemožní nebo podstatně omezí užívání pronajatých prostor, má nájemce právo na přiměřené snížení nájemného po dobu takového omezení.

I.
Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 530/1, zapsaného na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Pelhřimov s budovou čp. 1924 (obchodní centrum Vysočina), ulice Solní v Pelhřimově, kde se nachází v I. nadzemním podlaží nebytový prostor o výměře 1 044,78 m2. Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce MěÚ Pelhřimov dle zákona, a to v grafické i textové podobě a zároveň pronájem byl nabízen prostřednictvím realitní kanceláře RE/MAX A-City.

II.
Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nebytový prostor v budově uvedený v článku I. specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy, za účelem provozování fitness centra. Rozsah všech pronajímaných ploch je vymezen přílohou č. 1. Součástí nájmu je spoluužívání nákladové rampy. Nájemce se zavazuje,

že nebytové prostory bude užívat pouze ke stanovenému účelu. Změna v účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

III.
Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2025.

IV.
Finanční ustanovení

1. Nájemné je stanoveno ve výši **135 821,40 Kč/měsíčně + příslušná sazba DPH**.
2. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit zálohy na energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor podle rozpisu pronajímatele (Příloha č. 2) a dále náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami do částky 10 000,- Kč za jednotlivou opravu.
3. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli měsíční paušální servisní poplatek za služby, které nejsou dodány přímo (Příloha č. 3), ve výši 3 000,-Kč + příslušná sazba DPH.
4. Nájemné, zálohy na energie a služby a servisní poplatek jsou splatné měsíčně na základě faktury, vystavené vždy k 20. dni příslušného měsíce. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nájemce není v prodlení s platbou nájemného, případně služeb, pokud mu nebude doručena faktura nebo faktura nebude obsahovat náležitosti daňového dokladu.
5. Nájemné, zálohy na energie, služby a servisní poplatek bude nájemce vzhledem k nutnosti provedení stavebních oprav pronajatých prostor hradit **od 1. 1. 2026.**
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být valorizováno o roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je povinen výši upraveného nájemného sdělit nájemci nejpozději do 30. června příslušného roku. Upravené nájemné je nájemce povinen uhradit dle rozpisu pronajímatele.
7. V případě potřeby oprav nad stanovený limit je nájemce povinen oznámit pronajímateli potřebu takovéto opravy a umožnit mu její realizaci.
8. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení pronajatých budov nájemcem je možné pouze se souhlasem pronajímatele a za podmínky uzavření dodatku k této smlouvě, v němž budou řešeny majetkoprávní a účetní záležitosti.
9. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli jistinu ve výši jednonásobku plného měsíčního nájemného ve výši 135 821,40 Kč a to nejpozději do 20. 12. 2025, na účet pronajímatele č. [redacted] VS IČO nájemce. Výše uvedenou finanční částku je pronajímatel oprávněn započíst proti jakékoliv pohledávce, která mu vůči nájemci vznikne na základě této nájemní smlouvy, zejména proti

10. pohledávce z titulu dlužného nájemného. Pokud nebude tato kauce pronajímatelem tímto způsobem vůči nájemci započtena, zavazuje se ji pronajímatel nájemci vrátit do 30 dnů po ukončení nájmu. Pro případ odstranění pochybností se sjednává, že se kauce neúročí.

V.
Stavební opravy pronajatých prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede na náklady pronajímatele opravy pronajatých prostor v rozsahu dle rozpočtu uvedeného v Příloze č. 4 této smlouvy, a to tak, aby pronajaté prostory byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Smluvní strany sjednávají, že rozpočet uvedený v příloze č. 4 má orientační charakter. Výše úhrady za jednotlivé položky oprav se může lišit, celkové náklady na provedení oprav však nesmí překročit částku 454 000 Kč bez DPH.
3. Náklady vynaložené nájemcem na stavební úpravy pronajatých prostor dle předchozích odstavců, které jsou hrazeny pronajímatelem, budou nájemci uhrazeny formou odbydlení, tj. postupným započtením těchto nákladů proti sjednanému nájemnému. Nájemce předloží pronajímateli po dokončení stavebních úprav soupis skutečně vynaložených nákladů doložený daňovými doklady ke schválení. Pronajímatel odečte měsíčně z nájemného částku odpovídající 50 % sjednaného nájemného, dokud nedojde k úplnému odbydlení uznaných nákladů. Pokud sjednaná výše uznaných nákladů převyšuje celkovou sumu nájemného splatného do skončení této smlouvy, má nájemce nárok odbydlet pouze část nákladů vynaložených na opravu do výše splatného nájemného do skončení této nájemní smlouvy a zbytek (neodbydlenou část nákladů) tímto daruje pronajímateli.
4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pronajatých prostor financované na svůj náklad pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného hospodářským odborem. Náklady na tyto úpravy nejsou předmětem odbydlení ani náhrady ze strany pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

VI.
Další ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a konstatuje, že tyto jsou způsobilé k účelu nájmu dle článku II. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřenechá pronajímané prostory do podnájmu třetím osobám.
3. Nájemce se dále zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a dodržovat požární, bezpečnostní předpisy a předpisy týkající se ochrany majetku a zdraví k danému účelu nájmu.

4. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v pronajatých nebytových prostorách činností a provozem nájemce a je povinen uhradit pronajímateli škodu takto vzniklou. Nájemce též odpovídá za škody, které vzniknou jeho činností a provozem na majetku a zdraví třetích osob. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na škody uvedené v tomto odstavci.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor ke kontrole jejich stavu. Ve výjimečných případech (havárie, živelné pohromy apod.) má pronajímatel právo vstoupit do pronajímaných prostor i bez účasti nájemce. O takovém vstupu je pronajímatel povinen neprodleně uvědomit nájemce.
6. Ve společných prostorech budovy je zakázáno umísťovat či skladovat jakákoliv zařízení nebo předměty nájemce mimo místa k tomu určená po dohodě s pronajímatelem.
7. Nájemce bere na vědomí, že instalovaná vzduchotechnika není v provozu.
8. Pronajímatel, jako majitel předmětné nemovitosti souhlasí s umístěním označení provozovny (reklamního zařízení), které musí být v souladu se schválenou metodikou „Pelhřimov, regulace reklamy“ a musí být povoleno příslušným orgánem státní památkové péče, tj. MěÚ Pelhřimov, odboru investiční – úsek památkové péče, nedohodnou-li se strany smlouvy jinak.

VII.
Skončení nájmu

1. Nájemní poměr lze ukončit či prodloužit dohodou smluvních stran.
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba je 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel takto může nájemní smlouvu vypovědět nejdříve v červnu 2027.
3. V případě hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy nájemcem má pronajímatel právo výpovědi bez výpovědní doby. Smlouva zaniká dnem, kdy nájemci bylo doručeno písemné oznámení o výpovědi. Doručením se dle této smlouvy rozumí i doručení dle příslušných ustanovení správního řádu.
4. V případě ukončení nájemního poměru dohodou a výpovědí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat uvolněné nejpozději v první pracovní den následující po dni skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení či opravám a zhodnocení dle této smlouvy. V případě prodlení se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených řídí se občanským zákoníkem.

2. Smluvní strany stvrzují, že plnění z této smlouvy je plněním ve vztahu k veřejnoprávní korporaci a veřejným prostředkům, a tudíž že skutečnosti a údaje uvedené ve smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.
3. Smluvní strany podpisem této smlouvy dávají souhlas ke zveřejnění osobních údajů ve smlouvě obsažených pro účely uveřejnění smlouvy a metadat smlouvy v registru smluv zřízeném podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž tři obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

V Pelhřimově ……..

Pronajímatel:

……
Ladislav Med
starosta města Pelhřimov

V Pelhřimově …….

Nájemce:

……
Štěpán Málek
jednatel Hypertrophy LaB s.r.o.

…….
Zdeněk Jaroš
místostarosta města Pelhřimov

Příloha č. 1 – Popis pronajatých místností

Příloha č. 2 – Stanovené měsíční zálohy

Příloha č. 3 – Specifikace servisního poplatku

Příloha č. 1
k nájemní smlouvě o nájmu nebytového prostoru v domě čp. 1924,
ulice Solní, Pelhřimov

uzavřené mezi Městem Pelhřimov, IČO 002 48 801, se sídlem v Pelhřimově, Masarykovo náměstí 1, zastoupeném starostou města Pelhřimov Ladislavem Medem a místostarostou města Pelhřimov Zdeňkem Jarošem jako pronajímatelem
a
Hypertrophy LaB s.r.o., se sídlem K Vodrantům 1831, IČO 19710089, 286 01 Čáslav – Čáslav-Nové Město, zastoupená jednatelem společnosti Štěpánem Málkem, jako nájemcem

1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

č.m.	**účel**	**plocha (m2)**
105	prodejní plocha	778,35
106	trezor	5,92
107	kancelář	3,97
108	kancelář	12,84
109	místnost	11,38
110	mrazící box	3,34
111	chladící box	5,32
112	chladící box	4,38
113	místnost	6,68
114	chodba	23,81
115	místnost	6,00
116	sklad	4,62
117	místnost	27,79
118	chodba	31,24
119	chladící box	11,10
120	místnost	13,07
121	místnost IS	3,98
122	sklad	22,05
123	strojovna chlazení	17,63
124	chladící box	10,56
125	mrazící box	7,31
126	šatna ženy	12,34
127	sprcha ženy	2,99
128	šatna muži	3,18
129	WC	3,02
130	WC	3,02
131	kancelář	8,89
celková podlahová plocha bez parkoviště		**1 044,78**

V Pelhřimově …….

Pronajímatel:

…….
Ladislav Med
starosta města Pelhřimov

…….
Zdeněk Jaroš
místostarosta města Pelhřimov

V Pelhřimově ……..

Nájemce:

…….
Štěpán Málek
jednatel Hypertrophy LaB s.r.o.

Příloha č. 2
k nájemní smlouvě o nájmu nebytového prostoru v domě čp. 1924,
ulice Solní, Pelhřimov

uzavřené mezi Městem Pelhřimov, IČO 002 48 801, se sídlem v Pelhřimově, Masarykovo náměstí 1, zastoupeném starostou města Pelhřimov Ladislavem Medem a místostarostou města Pelhřimov Zdeňkem Jarošem jako pronajímatelem
a
Hypertrophy LaB s.r.o., se sídlem K Vodrantům 1831, IČO 19710089, 286 01 Čáslav – Čáslav-Nové Město, zastoupená jednatelem společnosti Štěpánem Málkem, jako nájemcem

Stanovené měsíční zálohy na energie a služby

		Poplatek bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Včetně DPH (Kč)
1.	Vodné a stočné	5200	12	624	5824
2.	Plyn	5000	21	1050	6050
3.	Elektrická energie				
	- společné prostory	500	21	105	605
	- vlastní prostory	10000	21	2100	12100
4.	Ostatní služby				
	- stočné srážkových vod	500	12	60	560
Měsíční platba celkem:		21200		**3939**	**25139**

V Pelhřimově …….. V Pelhřimově ……..

Pronajímatel: Nájemce:

…… ……
Ladislav Med Štěpán Málek
starosta města Pelhřimov jednatel Hypertrophy LaB s.r.o.

……
Zdeněk Jaroš
místostarosta města Pelhřimov

Příloha č. 3
k nájemní smlouvě o nájmu nebytového prostoru v domě čp. 1924,
ulice Solní, Pelhřimov

uzavřené mezi Městem Pelhřimov, IČO 002 48 801, se sídlem v Pelhřimově, Masarykovo náměstí 1, zastoupeném starostou města Pelhřimov Ladislavem Medem a místostarostou města Pelhřimov Zdeňkem Jarošem jako pronajímatelem
a
Hypertrophy LaB s.r.o., se sídlem K Vodrantům 1831, IČO 19710089, 286 01 Čáslav – Čáslav-Nové Město, zastoupená jednatelem společnosti Štěpánem Málkem, jako nájemcem

Servisní poplatek

Specifikace servisního poplatku:

a) úklid, údržba a opravy veřejně přístupných ploch a společných prostor nemovitosti, instalace, provoz, údržba a opravy společných rozvodných systémů a zařízení, nosných konstrukcí střechy a podlah;
b) zajištění provádění údržbářských, opravářských a renovačních prací ve veřejně přístupných prostorech a odstraňování problémů souvisejících s používáním technického vybavení a zařízení návštěvníky nemovitosti;
c) čištění kanalizačního potrubí nemovitosti;
d) zajištění všeobecného majetkového pojištění nemovitosti jako celku proti běžným rizikům;
e) zajištění všeobecného pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám na společných a veřejně přístupných plochách nemovitosti;
f) platba daní a poplatků vztahujících se k nemovitosti či provozu nemovitosti;
g) krytí nákladů vzniklých ve spojení s plněním specifických požadavků správních orgánů souvisejících s provozováním nemovitosti;
h) požární bezpečnostní systém (především náklady na uvedení do souladu s předpisy a požadavky pojistných smluv);
i) plnění veškerých předpisů a rozhodnutí příslušných orgánů související s řádnou údržbou nemovitosti;
j) dodržování standardů, především hygienických a bezpečnostních, a standardů stanovených správními orgány;
k) odpisy, pořízení, pronájem, obnovení (případně pronájem a koupi) nebo opravy částí, instalací, zařízení nebo rozvodných systémů, které jsou určeny ke společnému užívání, včetně udržovacích oprav, generálních oprav a zejména rozsáhlých oprav nosných zdí, kleneb a nosníků atd., a dále práce, jejichž provedení požadují stávající i budoucí předpisy, zejména pokud jde o hygienické a bezpečnostní požadavky stanovené příslušnými správními orgány;

l) deratizace, dezinfekce a dezinsekce nemovitostí; veškeré další služby nezbytné pro řádný provoz a fungování nemovitosti, včetně parkovací závory a systému parkování

m) ostatní nezbytně nutné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

V Pelhřimově …….. V Pelhřimově ……..

Pronajímatel: Nájemce:

…… ……

Ladislav Med Štěpán Málek

starosta města Pelhřimov jednatel Hypertrophy LaB s.r.o.

……

Zdeněk Jaroš

místostarosta města Pelhřimov

Příloha č. 4
k nájemní smlouvě o nájmu nebytového prostoru v době čp. 1924,
ulice Solní, Pelhřimov

Návrh rozpočtu stavebních oprav. Ceny jsou uvedené bez DPH.

Opravy	**Počet/množství**	**Kč**
Dveře vnitřní	22	66 000 Kč
Zárubně	22	44 000 Kč
Kování	20	22 000 Kč
Toaleta	4	10 000 Kč
Umyvadlo	6	12 000 Kč
Výlevka	1	2 000 Kč
Pisoár vč. čas. ventilu	2	8 000 Kč
Dveře vnitřní dvoukřídlé	1	10 000 Kč
Obklady koupelny, WC	Cca 100 m2	60 000 Kč
Dlažba koupelny, WC	Cca 60 m2	40 000 Kč
Bojler	2 x 300 l	60 000 Kč
Práce obkladač	160 m2	70 000 Kč
Práce instalatér	100 hodin	50 000 Kč
Celkem		**454 000 Kč**

V Pelhřimově …….. V Pelhřimově ……..

Pronajímatel: Nájemce:

…… ……
Ladislav Med Štěpán Málek
starosta města Pelhřimov jednatel Hypertrophy LaB s.r.o.

……
Zdeněk Jaroš
místostarosta města Pelhřimov