

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále v textu jen *zákon o nájmu nebytových prostor*) a podle obecných ustanovení zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále v textu jen *občanský zákoník*), sjednali účastníci:

1. Pronajímatel:

TS Bruntál, s.r.o.,

se sídlem v Bruntále, Zeyerova ul. č. 12, PSČ 792 01 Bruntál

jednající: Ing. Václav Frgal, jednatel společnosti

IČ : 25823337

DIČ: CZ 25823337

zapsaná v OR u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 19499

/dále jen jako pronajímatel/

2. Nájemce:

Ahimsa studio s.r.o.

se sídlem Staré Město 214, PSČ 79201 Staré Město

jednající: Eva Vroblová, jednatelka společnosti

IČ: 23813733

Zapsaná v OR u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 101068

/dále jen jako nájemce/

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor t a k t o :

I.

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. **Pronajímatel** prohlašuje, že je vlastníkem **budovy č.p. 819**, část obce Bruntál, v obci Bruntál a katastrálním území Bruntál - město, způsob využití vedený v katastru nemovitostí *stavba občanského vybavení*, postavené na pozemku parc. č. 2001 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Bruntál – město, když se jedná o stavbu občanské vybavenosti, která je zapsána na LV č. 3948 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uvedené nebytové prostory dát do nájmu nájemci a dále prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory svým stavebně technickým určením odpovídají touto smlouvou sjednanému účelu nájmu.
3. **Účelem nájmu** je užití předmětu podnájmu k celoročnímu provozování masérských služeb, a to

v rozsahu, který byl sjednán touto smlouvou.

4. Specifikace užívání prostor podnájemcem:

Pronajímatel vyžaduje, aby pronajatý nebytový prostor sloužící k provozování masérských služeb byl využíván především pro potřeby návštěvníků sauny v rámci provozní doby sauny. Tento prostor bude využíván v následujících dnech a časech:

- V pracovní dny (úterý až pátek) v čase od 15:00 do 21:00 hodin
- V sobotu v čase od 14:00 do 19:00 hodin.

Podnájemce se zavazuje, že prostor bude využíván v souladu s výše uvedenými podmínkami, a to v rámci stanovené provozní doby a pro účely určené smlouvou.

5. Mimo uvedené dny a časy, kdy je prostor využíván návštěvníky sauny, je nájemce oprávněn tento prostor zpřístupnit dalším zájemcům o masáže, kteří nejsou návštěvníky sauny. Tato využití musí být v souladu s podmínkami stanovenými ve smlouvě a nesmí negativně ovlivnit hlavní účel užívání prostor.
6. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu následující nebytové prostory– místnost, nacházející se v 1. podlaží budovy uvedené v článku II odst.1 této smlouvy, o celkové výměře 12 m² (dále jen *předmět nájmu*).
7. **Nájemce** podpisem této smlouvy **předmět nájmu** dle předchozího odstavce do nájmu **přijímá a přebírá do užívání** a zavazuje se jej užívat pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou a prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl s tím, že shledal jeho způsobilost k užívání v souladu s účelem nájmu podle této smlouvy.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne **15.10.2025 do 31.10.2027** počínaje dnem účinnosti této smlouvy, s možností prodloužení na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodů výpovědi. Pro tyto případy platí zákonná ustanovení dle ust. § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to v rozsahu, ve kterém není v této smlouvě sjednáno platně jinak.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. **Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc** a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi vypovídané smluvní straně, resp. poté, co se smluvní strana, které je výpověď určena, měla možnost s touto výpovědí seznámit. Bude-li výpověď doručována cestou držitele poštovní licence, pak musí být ve formě doporučeného dopisu.
4. **Pronajímatel je oprávněn vypovědět** tuto smlouvu a podnájemní vztah ve **zkrácené výpovědní době**, jestliže:
- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či v rozporu se svým podnikatelským oprávněním;
 - b) nájemce je o více než 30 (třicet) dní v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu nebo v navazujících prostorách budovy, v níž je předmět nájmu umístěn a na prostranství před ní;
 - d) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu;

- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do dalšího „podnájmu“ nebo jinak umožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části třetím osobám;
- g) nájemce změnil, i částečně, v předmětu nájmu předmět podnikání uvedený v této nájemní smlouvě bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- h) nájemce poruší tuto smlouvu jiným podstatným způsobem, než je uvedeno v předchozích odstavcích.

Výpovědní lhůta v případech uvedených v článku III odst. 4 písm. a) až h) činí **14 (čtrnáct) dnů** a její běh se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi vypovídané smluvní straně, resp. poté, co se smluvní strana, které je výpověď určena, měla možnost s touto výpovědí seznámit. Bude-li výpověď doručována cestou držitele poštovní licence, pak musí být ve formě doporučeného dopisu.

5. **Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní době**, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce po dobu delší než 1 (jeden) kalendářní měsíc nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti odevzdat nebytový prostor podnajímcí ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a touto smlouvou sjednáno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

Výpovědní lhůta v případech uvedených v článku III odst. 5 písm. a) až c) činí **14 (čtrnáct) dní** a její běh se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi vypovídané smluvní straně, resp. poté, co se smluvní strana, které je výpověď určena, měla možnost s touto výpovědí seznámit. Bude-li výpověď doručována cestou držitele poštovní licence, pak musí být ve formě doporučeného dopisu.

6. **Nájem dále zaniká:**
- a) dohodou smluvních stran,
 - b) zánikem předmětu nájmu,
 - c) nařízením exekuce nebo konkursu na majetek nájemce,
 - d) ostatními způsoby předvídanými zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat pouze v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tedy zejména řádným a obvyklým způsobem, s péčí řádného hospodáře, výlučně pro činnost specifikovanou v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen **platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění** poskytovaná v souvislosti s užíváním najatých nebytových prostor podle ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn zasahovat do vodoinstalace, elektroinstalace či topného systému předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
5. **Nájemce není oprávněn provádět „na“ a „v“ předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy**, zejména *technická zhodnocení* ve smyslu ust. § 33 a násl. zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění platném k datu podpisu smlouvy a *změny dokončené stavby* podle platných stavebních právních předpisů - tzn. zejména veškeré nástavby, přístavby, přestavby, vestavby, podstatné změny vnitřního zařízení a podstatné změny vzhledu stavby, s výjimkou jeho závazku k běžné údržbě a drobným opravám dle odstavce 3 (tři) tohoto článku této smlouvy (dále jen *změny předmětu nájmu*). Ve sporném případě se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyžadují veškeré změny předmětu nájmu, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. **Souhlasu pronajímatele není zapotřebí pro umístění reklamy a informačního zařízení na předmětu nájmu, které nesnižují důstojnost předmětu nájmu.** Součástí žádosti o udělení souhlasu ke změně předmětu nájmu bude vždy rozpočet vkládaných nákladů. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn předmětu nájmu, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Vysloví-li pronajímatel se žádostí souhlas, zavazují se obě smluvní strany před provedením změny předmětu nájmu v tom smyslu sjednat **dohodu o změně této smlouvy ve formě jejího dodatku**, v níž strany sjednají všechny náležitosti s tím související, včetně způsobu vypořádání změny předmětu nájmu v případě ukončení nájmu. Do jednoho měsíce po provedení změny je nájemce povinen předložit pronajímateli písemný sumář skutečně vložených nákladů a obě strany v zájmu odstranění případných budoucích sporů tyto náklady vzájemně odsouhlasí a stvrdí podpisy oprávněných osob. Budou-li výdaje na shora uvedené technické zhodnocení předmětu nájmu uhrazeny nájemcem, je **nájemce oprávněn tyto výdaje odpisovat, při dodržení postupu, předepsaného zákonem.**
6. Nájemce se zavazuje, v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména v oblasti protipožární, v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství, jedy, apod.) v jejich aktuálním právním znění. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu najatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy a to i na úseku vodního hospodářství.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy a to i v důsledku činnosti, jednání nebo opomenutí jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil přístup do najatých nebytových prostor. **Nájemce je povinen uzavřít příslušné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností v předmětu nájmu.** Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce je jeho záležitostí a nákladem.
8. Pronajímatel deklaruje, že budova, v níž je předmět podnájmu, je pojištěna proti živelným škodám.
9. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu na požádání.

10. Nájemce není oprávněn sjednat k předmětu nájmu ani k jeho části další *podnájem* nebo jinak umožnit užívání předmětu nájmu nebo jeho části třetím osobám.
11. Pronajímatel při podpisu této nájemní smlouvy seznámil nájemce se zařazením budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění), s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Splatnost a způsob platby nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor.

1. Výše nájemného se stanoví dohodou a činí měsíčně celkem **Kč 2.160-** (slovy:dvatisíce stošedesát korun českých) bez DPH.

K nájemnému bude vždy **připočtena daň z přidané hodnoty** v zákonné výši.

2. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Vedle nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli úhradu (cenu) za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále v textu článku jen jako „*služby*“), jmenovitě za tyto služby: el. energie, vodné, stočné, likvidace komunálního odpadu, a to **v měsíční paušální výši Kč 996,-** (slovy: devětset devadesát šest korun českých) s připočtením DPH v zákonné výši.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné sjednané v tomto odstavci této smlouvy, a to o **tolik procent, kolik bude činit průměrná roční míra inflace** vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšené nájemné bude platné od měsíce následujícího po měsíci, v němž bude nájemci doručeno písemné oznámení o zvýšení nájemného z důvodu inflace. Nájemné může být upraveno zpětně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku po zveřejnění předmětného indexu spotřebitelských cen a nájemce je povinen toto zvýšení nájemného uhradit při nejbližší měsíční splátce nájemného a další měsíční platby nájemného platit v upravené výši.
4. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné na základě **faktury nájemce**, s náležitostmi daňového dokladu, ve lhůtě **splatnosti uvedené na faktuře**. Nájemce je povinen doručit nájemci fakturu s vyúčtováním nájemného a úhrad za služby vždy nejpozději k 7. (sedmému) dni kalendářního měsíce, za nějž budou nájemné a služby nájemcem placeny.
5. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby ode dne účinnosti této smlouvy. Účastníci této smlouvy si tímto výslovně sjednali, že v případě prodlení se zaplacením splatného peněžitého závazku z této smlouvy, je věřitel oprávněn vyúčtovat dlužníkovi zákonný **úrok z prodlení** z dlužné částky, tedy ve výši a způsobem, jak úrok z prodlení upravuje obecně závazný právní předpis. Dlužník se zavazuje oprávněně vyúčtovaný úrok z prodlení věřiteli zaplatit.

VI.

Ostatní a závěrečná ujednání

1. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení. Změny provedené na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými v případě skončení nájmu a

nájemce je povinen předmět nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu, nebude-li později dohodnuto jinak.

2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Nepřevezme-li účastník této smlouvy písemnost zaslanou mu druhou smluvní stranou, včetně výpovědi této smlouvy, je sjednáno, že písemnost bude považována za doručenou v okamžiku, kdy se smluvní strana, které je písemnost určena, měla možnost s touto písemností seznámit.
4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze dohodou o změně smlouvy v písemné formě, a to v podobě dodatků k této smlouvě, které budou vzestupně číslovány.
5. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že veškerá dřívější ujednání stran předmětu této smlouvy, učiněná v jakékoliv formě, tedy i veškeré předchozí smlouvy a jejich dodatky, podpisem této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti.
6. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, dnem podpisu poslední smluvní strany a tímto dnem nabývá účinnosti.
7. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních rovné právní síly, z nichž má každý po podpisu platnost originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka smlouvy.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s jejím obsahem souhlasí. Autentičnost smlouvy a souhlas s jejím obsahem jsou stvrzeny podpisy oprávněných osob smluvních stran, a to na každém listu této smlouvy a na každém listu přílohy k této smlouvě.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - a) příloha č. 1 – zápis o předání a převzetí předmětu nájmu.

V Bruntále dne 14.10.2025

Pronajímatel:

Nájemce:

TS Bruntál, s.r.o.
Ing. Václav Frgal
jednatel

Ahimsa studio s.r.o
Eva Vrobllová
jednatel