

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(u pronajímatele je tato smlouva evidována pod číslem **0303025117**)

kteřou podle ustanovení § 2302 a násl. a § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“) uzavřely následující smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55, zastoupené Ing. Marií Černou, místostarostou, pověřenou k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. 25/7/ZM/2016 ze dne 08.12.2016  
IČ: 00290629  
DIČ: CZ00290629  
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100,  
var. symbol nájemné: **9056025117**  
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Monika Olejníčková**, Božetěchova 103, 612 00 Brno  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
IČ: 04714351  
(dále jen nájemce)

takto:

### I.

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 66/1 – zast. plocha a nádvoří v k. ú. a obci Třebíč, jehož součástí je stavba č. p. 30/24 na Karlově nám. v Třebíči, a to na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání dále uvedenou část výše uvedené stavby č. p. 30/24 a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

**Předmětem nájmu** jsou nebytové prostory v levé části přízemí uvedené stavby:

prodejna	35,30 m <sup>2</sup>
sklad	10,70 m <sup>2</sup>
předsíň	2,80 m <sup>2</sup>
soc. zařízení	3,30 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>52,10 m<sup>2</sup></b>

(dále též „pronajatý prostor“ nebo „prostor sloužící k podnikání“ nebo „předmět nájmu“).

Pronajímatel pronajatý prostor odevzdá nájemci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává výše uvedený pronajatý prostor nájemci do dočasného užívání na základě rozhodnutí rady města Třebíče **za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to zřízení a provozování kavárny a palačinkárny**. Nájemce prohlašuje, že výše uvedený pronajatý prostor bude sloužit k jeho podnikání.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.  
Porušení této povinnosti je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem s možností pronajímatele od této smlouvy odstoupit a pronajímatel může rovněž

vyúčtovat nájemci za toto porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

## II.

1. Nájemní vztah se sjednává **s účinností ode dne 01.10.2017** a jeho trvání se určuje na dobu

**neurčitou.**

2. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechává prostor sloužící k podnikání uvedený v čl. I této smlouvy nájemci ve stavu způsobilém k ujednanému účelu jeho užívání.  
S technickým stavem pronajatého prostoru se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy.

## III.

1. Nájemné se platí v ujednané výši. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran v rámci platných předpisů a výše čistého nájemného bez provozních nákladů činí

**ROČNĚ: 52.100 Kč**

**čtvrtletně: 13.025 Kč**

2. Na základě výslovné domluvy smluvních stran bude roční nájemné nájemcem pronajímateli **hrazeno čtvrtletními splátkami** vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, jehož se nájemné týká (15.01., 15.04., 15.07., 15.10.), a to převodním příkazem na výše uvedený účet města Třebíče. Smluvní strany se dohodly, že částka bude zaplacená dnem jejího připsání na účet pronajímatele.  
Za každý započatý měsíc prodlení nájemce s placením nájemného může pronajímatel vyúčtovat nájemci smluvní pokutu v částce odpovídající 10% z dlužné částky nájemného. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.  
Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (§ 2234 občanského zákoníku).

## IV.

Veškeré provozní náklady budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce (vodné, stočné, odvedení srážkových vod, el. energie, odvoz odpadu apod.).

- V předmětu nájmu je umístěn elektroměr, který měří spotřebu el. energie v předmětu nájmu a nájemce je povinen si zajistit do 7 dnů jeho přepis na svoji osobu.
- Spotřeba vody je měřena odečtovým vodoměrem, který je umístěn v předmětu nájmu a který slouží jako poměrové měřidlo. Hlavní vodoměr má na své jméno hlášen správce domu, kterým je Jiří Drašar, a. s., Velkomeziříčská 1121, 674 01 Třebíč, IČ 25557891, se kterým si nájemce dohodne úhradu vodného a stočného. Instalovaný vodoměr nesmí být nájemcem demontován. Vodoměr bude po celou dobu trvání nájemní vztahu zaplombován. Smluvní strany se dohodly, že při porušení plomby vodoměru (např. šroubení vodoměru) zaplatí nájemce správci domu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. Smluvní pokuta bude vyfakturována se splatností do 10 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Každý započatý měsíc prodlení s placením této smluvní pokuty může správce domu nájemci vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky. Vyúčtováním výše

uvedených smluvních pokud není dotčen nárok pronajímatele a správce domu na náhradu škody, která mu porušením závazku vznikla. Nájemce odpovídá za funkčnost vodoměru. v případě nefunkčnosti je nájemce bez zbytečného odkladu nahlásit závadu pronajímateli. Popisy vodoměrů provádí pověřený pracovník správce domu a nájemce je povinen toto umožnit. V případě, že nájemce nezpřístupní vodoměr ve stanoveném termínu odečtu, který správce domu předem nájemci sdělí nebo nenahlásí nefunkčnost vodoměru či bude porušena plomba na tomto vodoměru, započítává se mu rozdíl mezi všemi ostatními vodoměry a fakturačním měřidlem.

- Odvod srážkových vod bude nájemci pronajímatelem fakturován 1x čtvrtletně ve výši 3,06 % z celkových nákladů vynaložených na odvod srážkových vod.
- Vytápění předmětu nájmu je zajištěno el. kotlem, který je umístěn v předmětu nájmu, jehož součástí je el. boiler.  
Nájemce si vytápění bude zajišťovat sám na vlastní náklady a nebezpečí. Nájemce tímto prohlašuje, že byl seznámen s provozem kotle vč. boileru.
- Nájemce si rovněž zajistí na své náklady likvidaci veškerého odpadu, který vyprodukuje.

## V.

1. **Po dobu nájmu provádí vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy pronajatého prostoru nájemce**, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Běžnou údržbou se rozumí především opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a výměny podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, výměny a opravy kohoutů a ventilů na rozvodech vody, ústředního topení, opravy vodovodních výtoků, vodovodních baterií, sprch a sprchových baterií, ohřívačů vody, boilerů, umyvadel, výlevek, dřezů, záchodových mís, splachovačů, sifonů, opravy radiátorů ústředního topení včetně kotle, nátěry, výmalba včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů, stěn, čištění zanesených odpadů. Ostatní údržbu pronajatého prostoru a jeho nezbytné opravy provádí vlastním nákladem pronajímatel.
2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání pronajatého prostoru.
3. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a další v této smlouvě uvedené platby.
4. Nájemce oznámí pronajímateli, že pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajatého prostoru zjistit mohl.
5. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zříditi třetí osobě k pronajatému prostoru užívací právo; souhlas pronajímatele musí být udělen písemnou formou. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajatému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zříditi jen na dobu nájmu prostoru sloužícího podnikání; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.  
Umožní-li nájemce užívat pronajatý prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatého prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby pronajatého prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce má právo provést změnu pronajatého prostoru jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak poruší tuto smlouvu podstatným způsobem. Souhlas pronajímatele

musí mít písemnou formu. Změnu pronajatého prostoru provádí nájemce na svůj náklad. Proveďte-li nájemce změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, uvede pronajatý prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu pronajatého prostoru.

Nájemce je povinen požádat pronajímatele o souhlas se změnou v pronajatém prostoru v písemné žádosti, v níž bude specifikován požadavek na provedení změny v pronajatém prostoru s doložením příslušných dokladů, které pronajímatel sdělí nájemci na jeho požádání.

V souladu s kladným rozhodnutím pronajímatele bude do této nájemní smlouvy zakotven formou písemného dodatku způsob vypořádání zhodnocení pronajatého prostoru, přičemž se v této fázi bude vycházet z orientační ceny uváděné v požadavku nájemce. Podmínkou pro zahájení prací na změně v pronajatém prostoru je uzavření uvedeného písemného dodatku k této smlouvě.

Po řádném ukončení všech prací (např. kolaudace) souvisejících s požadovanou opravou nebo investicemi, nájemce předloží pronajímateli přesnou kalkulaci konečné ceny.

Smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě o nájmu, v němž bude mimo jiné upřesněna konečná vzájemně písemně odsouhlasená cena vynaložených nákladů nájemcem.

V případě, že v okamžiku ukončení nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou v pronajatém prostoru a jeho zhodnocením zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se tímto zavazuje uzavřít s městem Třebíčí, jako pronajímatelem, do 90 dnů ode dne skončení tohoto nájemního vztahu darovací smlouvu, na základě které nájemce daruje ke dni uzavření darovací smlouvy městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení věci - jedná se zde o smlouvu o budoucí smlouvě darovací, a nebo v této lhůtě písemně sdělí městu Třebíčí, že se nároku na vypořádání zhodnocení vzdává a poté uzavře s městem Třebíčí dohodu o vzdání se tohoto svého práva nájemce – jedná se zde o smlouvu o budoucí smlouvě. Pro případ, že tento závazek ve stanovené lhůtě uzavřít darovací smlouvu s městem Třebíčí (jako pronajímatelem na základě této smlouvy o nájmu) nájemce poruší a ve stanovené lhůtě nedoručí ani písemné sdělení o vzdání se nároku na vypořádání městu Třebíčí a neuzavře s ním související dohodu o vzdání se práva, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši nevypořádaného zhodnocení věci se splatností do 30 dnů po doručení jejího vyúčtování. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Závazek nájemce darovat městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení ke dni ukončení užívacího vztahu či vzdání se nároku na toto zhodnocení nemá nájemce v případě, kdy nájemní vztah skončí z důvodu, který nájemce nezavinil nebo kdy skončení nájemního vztahu nemohl nájemce sám ovlivnit.

8. Další práva a povinnosti nájemce plynou především z občanského zákoníku.

## VI.

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje především přenechat pronajatý prostor nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat.

Další práva a povinnosti pronajímatele plynou především z občanského zákoníku.

## VII.

1. **Tento nájemní vztah může být ukončen:**

- A. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu
- B. Písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně.

U **nájmu na dobu neurčitou, bez uvedení důvodu** v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. **Ve výpovědi** musí být vždy uveden její důvod – pokud nejde o situaci popsanou v úvodu předchozí věty – text před středníkem; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

#### **Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:**

- a) neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajatý prostor do původního stavu v případě, kdy nájemce provede změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele (§ 2220 občanského zákoníku)
- b) neuposlechne-li nájemce písemné výzvy pronajímatele k řádnému užívání pronajatého prostoru v případě, kdy nájemce pronajatý prostor užívá takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 a 2 občanského zákoníku)
- c) hrozí-li v případě uvedeném v předchozím bodu b) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, aniž pronajímatel nájemce vyzval k nápravě (§ 2228 odst. 3 občanského zákoníku)
- d) v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, kdy má pronajímatel právo postupovat stejně, jak je uvedeno shora v bodu b)

**Ve výpovědi** musí být vždy uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Nájem lze dále vypovědět z dalších důvodů uvedených v občanském zákoníku (např. § 2222 občanského zákoníku).

#### **Písemným odstoupením od smlouvy:**

- a) stanoví-li tak zákon
- b) z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami: poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem (co je považováno za podstatné porušení smlouvy je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst. 1 občanského zákoníku), a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle výše uvedených ustanovení tohoto odstavce 1. článku VII. této smlouvy.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

2. Při skončení nájmu **odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor** v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže pronajatý prostor zanikl nebo se znehodnotil; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání pronajatého prostoru nájemci pořízen zápis obsahující popis pronajatého prostoru, přihlédně se při odevzdání pronajatého prostoru pronajímateli také k němu. Pronajatý prostor musí být nájemcem pronajímateli předán **v den skončení nájemního vztahu a pokud nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením, do 10 dnů ode dne doručení výpovědi nebo odstoupení** od smlouvy druhé smluvní straně. Pokud nájemce pronajatý prostor pronajímateli ve sjednaném termínu v řádném stavu nepředá, tedy bude v prodlení s jeho řádným předáním, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý den prodlení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že i v tomto případě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Do dne vyklizení a předání prostoru pronajímateli a jejich převzetí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání výše uvedených prostor ve stejné výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit kdyby tento smluvní vztah trval.

3. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce pronajatého prostoru, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k pronajatému prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

#### VIII.

Po celou dobu užívání nemovitosti je nájemce povinen včas, řádně a vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.

#### IX.

1. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanského zákoníku. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
2. Tato nájemní smlouva nabude platnosti dnem uzavření, tj. dnem podpisu obou smluvních stran. Nájemce prohlašuje, že na jeho straně jsou splněny všechny podmínky a předpoklady pro platné uzavření této smlouvy a osoba jednající za nájemce prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu podepsat a tento smluvní vztah uzavřít.
3. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak.  
Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
5. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě, popř. datové schránky. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě sídla nájemce nebo uložena na poště nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce, a to bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce fakticky zdržuje či nikoli.
6. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek

7. Nájemce bere na vědomí, že ve smyslu ustanovení zákona č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel zpracovává a shromažďuje osobní údaje o něm (ní) za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, případně i pro účely právních jednání v souvislosti s tímto smluvním vztahem.
8. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění.  
Návrh na uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv podá pronajímatel.
9. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění změn a doplňků, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
  - záměr pronájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) od dne 23.03.2017 do 02.05.2017.
  - o pronájmu nájemci rozhodla rada města dne 24.08.2017, na své 20. schůzi, usnesení č. 8/20/RM/2017.

V Třebíči 31.08.2017

V Třebíči 31.08.2017

Nájemce:

Pronajímatel:  
Město Třebíč

.....  
Monika Olejníčková

.....  
Ing. Marie Černá, místostarostka