



NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice

IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958

zastoupené starostou Ing. Radkem Löwy

na základě pověření k podepisování nájemních smluv

vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

Petr Kumpán

IČO: 47318481

se sídlem Mírové náměstí 21/13, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice

na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání, které se nachází v budově bez č.p., stojící na pozemku parc.č. 5227/47 v katastrálním území Litoměřice v areálu Kasáren pod Radobýlem v obci Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v budově uvedené v odst. 1., o celkové podlahové ploše 48,80 m². Pronajatý prostor tvoří šest místností o výměrách 19,80 m², 5,80 m², 8,30 m², 5,70 m², 7,50 m², 1,70 m².

Čl. II

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

Čl. III

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté prostory sloužící podnikání za účelem provozování skladu a kanceláře. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Čl. IV

Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí a činí **550 Kč** (slovy: pět set padesát korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného činí ročně částku **26 844 Kč** (slovy: dvacet šest tisíc osm set čtyřicet čtyři korun českých), měsíčně tedy částku **2 237 Kč** (slovy: dva tisíce dvě stě třicet sedm korun českých).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na odvádění srážkových vod, na spotřebu pitné vody a spotřebu elektrické energie (dále jen „služby“) ve výši **19 620 Kč** (slovy: devatenáct tisíc šest set dvacet korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **1 635 Kč** (slovy: jeden tisíc šest set třicet pět korun českých). Měsíční záloha zahrnuje platby v částce **135 Kč** (slovy: jedno sto třicet pět korun českých) na odvádění srážkových vod, v částce **200 Kč** (slovy: dvě stě korun českých) na vodné – stočné a v částce **1 300 Kč** (slovy: jeden tisíc tři sta korun českých) na spotřebu elektrické energie.

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **46 464 Kč** (slovy: čtyřicet šest tisíc čtyři sta šedesát čtyři korun českých). **Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku 3 872 Kč** (slovy: tři tisíce osm set sedmdesát dva korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: ~~602001551900001~~, variabilní symbol ~~602001551900001~~. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

Čl. V

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 01.12.2025 do 30.11.2026. Nájem je možné prodloužit v souladu s § 2230 občanského zákoníku; smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok.

2. Nájem zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2291 ve spojení s § 2311 a podle § 2232 občanského zákoníku.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2287 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům-fyzickým osobám nepodnikajícím na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníkům osobám a nájemcům-fyzickým osobám podnikajícím bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. VI

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchylují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícímu podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 občanského zákoníku).
9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.
10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.
11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
13. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Čl. VIII

Závěrečná ustanovení

1. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.
2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
3. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.12.2025.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

7. O zveřejnění záměru pronájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 01.10.2025 pod usnesením č. 565/18/2025, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 02.10.2025 do 17.10.2025.

8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 05.11.2025 pod usnesením č. 630/20/2025.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

Petr Kumpán

Příloha
Grafické vyznačení předmětu nájmu

Příloha
Grafické vyznačení předmětu nájmu

