Smlouva o nájmu prostor
A 900/OSM/2025
(RM 04.08.2025, usn. č. 0648/2025)

kterou níže uvedeného dne uzavřely následující smluvní strany:

město Příbram
se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené Mgr. Janem Konvalinkou, starostou
IČO: 00243132, DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č.ú.: [redacted] variabilní symbol: [redacted]

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

PETUNIA, s.r.o.
se sídlem Třemošenská 658, Příbram VI – Březové Hory, 261 01 Příbram
IČO: 25735641
zastoupená paní Lucií Čornyjovou Brokešovou, jednatelkou
bankovní spojení: Komerční banka a.s., okresní pobočka Příbram
číslo účtu: [redacted]

na straně druhé jako **nájemce**

Článek I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1006/2, jehož součástí je stavba Příbram II č. p. 45, stavba občanského vybavení, pozemku p. č. 1006/9, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/10, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/11, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/12, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/1, pozemku p. č. 1006/6 a pozemku p. č. 1006/7, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, to vše v k. ú. Příbram, to vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001.

Článek II.
Předmět a účel nájmu

2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je dočasné užívání pozemku p. č. 1006/2, jehož součástí je stavba Příbram II č. p. 45, stavba občanského vybavení, pozemku p. č. 1006/9, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/10, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/11, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, pozemku p. č. 1006/12, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, části pozemku p. č. 1006/1 o výměře 3.354 m^2 z celkové výměry 4.686 m^2, části pozemku p. č. 1006/6 o výměře 32 m^2 z celkové výměry 42 m^2 a části pozemku p. č. 1006/7 o výměře 109 m^2 z celkové výměry 163 m^2, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, vše v k. ú. Příbram (dále jen „předmět nájmu"). Předmět nájmu je blíže specifikován v situačním snímku, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem realizace podnikatelské činnosti nájemce, tj. mimo jiné, zahradnické činnosti a koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodeje v rámci živnosti volné.
2.3. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav předmětu nájmu.
2.4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům vymezeným touto smlouvou.

2.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání další osobě. Obdrží-li nájemce souhlas pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu či jeho části, zavazuje se podnajmout předmět nájmu nebo jeho část za stejnou nebo nižší částku nájemného uvedenou v čl. III. této smlouvy, cena podnájemného však nesmí převýšit cenu nájemného.

Článek III.
Výše nájemného a poskytování služeb

3.1. Nájemce se zavazuje hradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli roční nájemné ve výši 131.600,00 Kč + DPH.
3.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné ve čtvrtletních splátkách odpovídajících 4/12 ročního nájemného. Platba nájemného bude probíhat na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele tak, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy, nesdělí – li si strany písemně jiné údaje o bankovním spojení.
3.3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3.4. Dojde-li k ukončení užívání předmětu nájmu v průběhu zúčtovacího období, má se vždy pro účely úhrady podle bodu 3.1 tohoto článku za to, že užívání skončilo poslední den měsíce, kdy k této skutečnosti došlo.
3.5. V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy nejpozději do 30.6. běžného roku se zpětnou účinností k 1.1. takového roku, a to o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel takového práva v daném kalendářním roce nevyužije, bude v následujícím kalendářním roce pronajímatel oprávněn takovou inflaci zohlednit přičtením k údajům o průměrné inflaci za období takového dalšího kalendářního roku. Nedoplatek zvýšeného nájemného za období od 01.01. daného roku do doby oznámení o zvýšení nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří měsíců ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.
3.6. Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby spojené s nájmem prostor – vodné a stočné. Za poskytování uvedených služeb se nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohy za cenu dle platebního kalendáře. Zálohy budou splatné měsíčně tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplacena příslušná záloha na daný měsíc. Pronajímatel bude každoročně oprávněn v závislosti na objemu spotřeby či využití takových služeb takto dohodnuté zálohy adekvátně zvýšit nebo snížit a odůvodnit, a to písemným oznámením nájemci s účinností od prvého dne měsíce následujícího po doručení takového oznámení. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude na vlastní náklady hradit pronajímatel.
3.7. Smluvní strany se dohodly, že cena dodaných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu tak, jak jsou vyspecifikovány v bodě 3.6., bude pronajímatelem nájemci každoročně vyúčtována. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci vyúčtovat vždy do čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se považuje za fakturu. Přeplatek a nedoplatek z vyúčtování je splatný do 7. měsíce po skončení zúčtovacího období.

Článek IV.
Doba nájmu a zánik nájmu

4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2026 do 31.12.2027
4.2. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu.
4.3. V případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, a to zejména pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na dodávané služby, popřípadě jejich částí, o více jak 30 dnů, pokud umožní jiné osobě užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele nebo pokud bude v předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby.

Článek V.
Všeobecná ustanovení

5.1. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu, který je mu dobře znám, jelikož ho již užívá na základě smluvního vztahu č. 1155/MERK/2014 ze dne 13.07.2007, ve znění pozdějších dodatků, uzavřeného na dobu určitou do 31.12.2025.
5.2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. A to vždy za přítomnosti nájemce, po předchozím písemném oznámení a nikoli častěji než jednou za tři měsíce. Pronajímatel se zavazuje vyvarovat se šikanózního výkonu takového svého práva.
5.3. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku, pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
5.4. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu na své náklady reklamní tabuli dle potřeb nájemce.
5.5. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze ke smluvenému účelu a k provozování podnikání/činnosti, ke kterým je oprávněn dle živnostenského zákona a/nebo zvláštních právních předpisů, to způsobem obvyklým a přiměřeným povaze předmětu nájmu, při dodržování veškerých právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Dále si nájemce zabezpečuje na své náklady všechny revize potřebné k provozu předmětu nájmu.
5.6. Nájemce je v předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy.

Článek VI.
Vady a opravy předmětu nájmu

6.1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav předmětu nájmu a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě, a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Bude-li po dobu trvání opravy předmětu nájmu předmět nájmu nezpůsobilý ke smluvenému užívání nájemcem, má nájemce právo požádat pronajímatele o poskytnutí slevy z nájemného, a to písemnou žádostí adresovanou OSM MěÚ Příbram. O žádosti rozhoduje Rada města Příbram. Sleva z nájemného bude vypočtena v závislosti na počtu dnů, kdy nebyl předmět nájmu způsobilý ke smluvenému užívání.
6.2. Nájemce má právo na slevu z nájmu v případě důvodů, ležících mimo vliv nájemce, zejména z důvodu vlivu vyšší moci, případně z důvodu legislativního opatření (zákona, nařízení vlády, vyhlášky ministerstva), stanovující povinnost předmět nájmu uzavřít nebo přerušit provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu pronajat. Sleva z nájemného bude vypočtena v závislosti na počtu dnů, kdy nemohl nájemce předmět nájmu užívat.
6.3. V případě, že v průběhu nájmu vznikne potřeba provedení oprav předmětu nájmu, které by měl zajišťovat pronajímatel, případně pokud bude mít nájemce zájem provést stavební úpravy vedoucí ke zhodnocení předmětu nájmu, mohou se strany písemně dohodnout na tom, že takové úpravy provede na své náklady nájemce. Smluvní strany se současně dohodnou na finančním vyrovnání za provedené vynaložené investice, jejichž účel a výše bude předem odsouhlasena pronajímatelem.
6.4. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady běžnou údržbu. Běžnou údržbou se pro potřeby této smlouvy rozumí údržba podle věcného vymezení v obdobném rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí občanský zákoník.
6.5. Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a ostatní – právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů. Za tím účelem je nájemce povinen vypracovat a vést dokumentaci stanovenou těmito předpisy v rozsahu dle provozovaných činností a ve vztahu k předmětu nájmu a dále zajistit plnění povinností vyplývajících z těchto předpisů v souvislosti s provozovanými činnostmi v předmětu nájmu. Plnění těchto povinností zajišťuje nájemce

na svůj náklad a nese za ně plnou odpovědnost. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany a ostatních povinností vyplývajících z platné legislativy pro výkon činností a provoz předmětu nájmu, je nájemce.
6.6. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, odpovídá za poškození předmětu nájmu, je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup k předmětu nájmu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo dosaženo jeho maximální životnosti. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod., a v případě vzniku havárie či škodní události ihned vyrozumět pronajímatele.
6.7. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu řádně pojištěn, a to pojištěním nemovitosti.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

7.1 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, jakož i dalšími ustanoveními ostatních obecně závazných právních předpisů, které se na tento smluvní vztah vztahují nebo smluvní strany projevily touto smlouvou vůli, aby se na tento vztah vztahovaly.
7.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.
7.3. Smluvní strany se výslovně shodly na tomto způsobu doručování: Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou účastníkovi tohoto smluvního vztahu je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl. Písemnosti do vlastních rukou nájemce se rovněž mají za řádně doručené zasláním doporučeného dopisu s doručením vhozením do schránky po skončení úložní doby písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.
7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu, a účinnosti od 01.01.2026 (čemuž bude předcházet uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv).
7.5. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol (včetně pořízení fotodokumentace), podepsaný zástupci obou smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 2.
7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě a z této smlouvy vyplývající byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě a s touto smlouvou související nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7.7. V souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byl záměr pronajmout předmět pronájmu uvedený v čl. I. této smlouvy zveřejněn na elektronické úřední desce MěÚ Příbram od 09.07.2025 do 28.07.2025.
7.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Příbram dne 04.08.2025 usnesením č.0648/2025
7.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí, a že tato smlouva je sepsána určitě, svobodně a vážně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.
7.10. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Přílohy:
1) Situační snímek se zákresem předmětu nájmu
2) Předávací protokol

V Příbrami dne 26 -11- 2025

za pronajímatele:

[redacted]

V Příbrami dne 24. 11. 25

za nájemce:

[redacted]

Příloha č. 1
Situační snímek

LEGENDA: vlastnictví pozemků

- město Příbram
- **předmět záměru**