

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany

Pekařství a cukrářství Jiří Bláha s.r.o.

IČ: 254 46 177

DIČ: CZ25446177

se sídlem Švermova 121/72, Liberec X - Františkov, 460 10 Liberec

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 18440

zastoupen Jiřím Bláhou, jednatelem

na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.

IČ: 47311975,

DIČ: CZ47311975,

se sídlem Mrštíkova 850/3, 460 07 Liberec III - Jeřáb,

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 372,

zastoupen Ing. Michal Zděnek, M.A. – předseda představenstva a

Ing. Václav Sosna – místopředseda představenstva

na straně druhé

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**smluvní strana**“)

tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU  
SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ**

*dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)*

**1. PŘEDMĚT A ÚČEL TÉTO SMLOUVY**

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

**2. PŘEDMĚT NÁJMU**

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1482/6 jehož součástí je dům



# OC LBC

č.p. 667 na adrese Fügnerova 667/7 (dále jen „budova“), jak je vše zapsáno na LV č. 12993 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec pro obec Liberec a katastrální území Liberec. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn samostatně disponovat s dotčenou částí pozemku způsobem podle této smlouvy.

- 2.2 Pronajímatel vymezuje na základě této smlouvy následující prostory v budově sloužící podnikání a přenechává je nájemci k výlučnému užívání:
- Vnitřní prostor č. 1.07 o celkové podlahové ploše 104,3 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy.

Tyto prostory sloužící podnikání jsou umístěny v budově a jsou, včetně přístupu, vyznačeny na dispozičním plánu budovy, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „**předmět nájmu**“).

## 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Účelem nájmu je zajištění možnosti nájemce užívat předmětu nájmu, a to za sjednané nájemné.
- 3.2 Předmět nájmu bude užíván za účelem provozování kancelářských prostor. Nájemce v prostorách umístí pracoviště zákaznického centra, s čímž pronajímatel souhlasí.
- 3.3 Nájemce může v předmětu nájmu vykonávat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu (např. denní dobu výkonu činnosti) výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a současně pouze pokud tato změna nezpůsobí zřejmé zhoršení poměrů v budově pro pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy nebo by tyto osoby nad přiměřenou míru nepoškozovala.
- 3.4 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a tento má za vhodný a způsobilý pro účel nájmu dle ustanovení článku 3.2 této smlouvy a že jím zamýšlené užívání předmětu nájmu odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## 4. NÁJEM

- 4.1 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci k jeho výlučnému užívání.
- 4.2 Nájemce přejímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do nájmu.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu. Nájemce podpisem zápisu o předání předmětu nájmu výslovně potvrzuje, že mu pronajímatel předmět nájmu předal ve stavu plně způsobilém k dohodnutému účelu nájmu. O převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů, atd., bude vyhotoven zápis, který podepíše pronajímatel a nájemce, a to ke dni uzavření této smlouvy.

## OC LBC

- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
- 5.3 Obsahem povinnosti dle článku 5.2 této smlouvy je zejména umožnění přístupu nájemce a se souhlasem nájemce i dalších uživatelů předmětu nájmu (primárně zaměstnanců nájemce a jeho smluvních partnerů) do předmětu nájmu, přímých dodávek elektrické energie, studené a teplé vody a zajištění dodávek tepelné energie a odvodu použité vody nájemci. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se odpovídá za nesplnění této povinnosti zprostředkovaně, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to po předchozím ohlášení a zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8 hodin do 16 hodin každý den, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, požár, nebo jiná podobná událost, a to zejména za účelem odvrácení nebo zmírnění bezprostředně hrozící újmy na zdraví či majetku. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 5.5 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a používání společných prostor a zařízení budovy, u kterých není vymezeno jinak. Pronajímatel se zároveň zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu společných prostor v budově včetně přístupových chodeb k předmětu nájmu, jakož i přístupu do budovy vně budovy na svém pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jejich užívání.
- 5.6 Pronajímatel nezajišťuje telekomunikační služby. Pronajímatel může na žádost nájemce umožnit nájemci zřídit si sám na vlastní náklady telekomunikační linky do předmětu nájmu a uzavřít smlouvu na dodávku telekomunikačních služeb. Pronajímatel souhlasí, že nájemce je oprávněn pro vlastní účely způsobem schváleným pronajímatelem zavést do předmětu nájmu, provozovat a udržovat oddělenou komunikační síť včetně nezbytných souvisejících zařízení (kabelové vedení, přijímače, rozbočovače, servery a další síťové prvky) pro provoz sjednané činnosti nájemce.
- 5.7 Pronajímatel nezajišťuje zásobování předmětu nájmu plynem.
- 5.8 Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím svých instalací v budově zásobování předmětu nájmu elektrickou energií. Měření spotřeby elektrické energie provádí pronajímatel

## OC LBC

vlastními měřiči náležejícími výhradně k předmětu nájmu. Tyto měřiče slouží k určení reálné spotřeby elektrické energie v předmětu nájmu.

- 5.9 Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím svých instalací v budově zásobování předmětu nájmu pitnou vodou a zajišťuje jeho napojení na kanalizaci. Měření spotřeby vody provádí pronajímatel vlastními měřiči náležejícími výhradně k předmětu nájmu. Tyto měřiče slouží k určení reálné spotřeby vody v předmětu nájmu.
- 5.10 Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím svých instalací v budově zásobování předmětu nájmu teplou vodu, avšak vždy jen v čase Po až Pá od 7.00 do 19.00, v So od 8.00 do 18.00 a v NE od 9.00 do 15.00. Měření spotřeby vody provádí pronajímatel vlastními měřiči náležejícími výhradně k předmětu nájmu. Tyto měřiče slouží k určení reálné spotřeby vody v předmětu nájmu. V případě zájmu nájemce je pronajímatel oprávněn, nikoliv však povinen, za sjednanou úhradu upravit dobu, ve které bude předmět nájmu zásobován teplou vodou. Pronajímatel na základě žádosti nájemce umožní nájemci v předmětu nájmu instalaci vhodného zařízení určeného k ohřevu vody v souladu s právními předpisy a závaznými technickými normami.
- 5.11 Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím svých instalací v budově zásobování předmětu nájmu teplem, a to v topném období, které začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku. Měření spotřeby tepla provádí pronajímatel vlastními měřiči, které však nenáleží výhradně jen k předmětu nájmu. Tyto měřiče slouží k určení poměrné spotřeby, skutečná spotřeba tepla se vypočítá podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k celkovému fakturačnímu měřiči dodaného tepla dodavatele tepla. V případě zájmu nájemce je pronajímatel oprávněn, nikoliv však povinen, za sjednanou úhradu upravit dobu, ve které bude předmět nájmu zásobován teplem. Pronajímatel na základě žádosti nájemce umožní nájemci v předmětu nájmu instalaci zařízení určeného k výrobě tepla a/nebo chladu v souladu s právními předpisy a závaznými technickými normami.
- 5.12 Pronajímatel je smluvně zařazen do městského systému nakládání s komunálním odpadem. Pro nájemce - uživatele budovy zajišťuje pronajímatel sběrné nádoby na komunální odpad podle místních předpisů a svoz odpadů ze sběrných nádob na základě své výše uvedené smlouvy. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn zapojit se s odpadem z předmětu nájmu do systému svozu zajišťovaného pronajímatelem. Náklady na likvidaci komunálního odpadu rozpočítává pronajímatel mezi nájemce podle velikosti plochy předmětu nájmu k celkově vynaloženým nákladům na likvidaci odpadu.
- 5.13 Pronajímatel nezajišťuje likvidaci nebezpečného odpadu, každý nájemce je povinen si zajistit sám na své vlastní náklady likvidaci nebezpečného odpadu odpovědnou osobou v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a dle případných místních předpisů.
- 5.14 Pronajímatel zajišťuje dodávku tepla do budovy včetně společných prostor v topném období, které začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku. Vytápění budovy se omezí nebo přeruší v topném období tehdy, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles této teploty pro následující den. Při následném poklesu průměrné denní teploty venkovního vzduchu pod +13 °C se vytápění obnoví. Pokud to dovolí technické podmínky, bude za stejných podmínek vytápění spuštěno i mimo topnou sezónu. V průběhu topného období je budova vytápěna v době od 7:00 do 19:00 hod tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly možnost řádného užívání

## OC LBC

budovy. Výši teploty a dobu vytápění nastavuje správce objektu. Spotřeba tepla ve společných částech budovy se vypočítá podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k celkovému fakturačnímu měřiči dodaného tepla dodavatele tepla. Ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a ve státem uznávané svátky se budova vytápí na útlumovou teplotu, pokud není dohodnuto jinak. V době od 19:00 do 7:00 hod. se vytápění budovy podle potřeby omezí nebo krátkodobě přeruší do té míry, aby byly dodrženy požadavky teplotního útlumu zajišťujícího tepelnou stabilitu domu. Při poklesu venkovní teploty pod  $-13\text{ }^{\circ}\text{C}$  bude v době od 19:00 do 7:00 hod, spuštěno topení tak, aby se v době přerušování vytápění stabilizovala útlumová teplota a budova nevychládala.

### 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit nájemné za užívání předmětu nájmu dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3 Nájemce je povinen hradit podíl nákladů spojených s obvyklým provozem budovy dle podílu výměry předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu souvisejících dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení této smlouvy.
- 6.4 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nebyl stav předmětu nájmu činností nájemce dotčen nad míru běžného opotřebení a zajistit si v něm pravidelný a dostatečný úklid na své náklady.
- 6.5 Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu, jakož i veškeré vybavení předmětu nájmu, které není ve vlastnictví nájemce, ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a drobné opravy. Běžnou údržbou a drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí údržbové práce a opravy, u nichž celkový objem finančních prostředků při každé jednotlivé provedené údržbě či opravě nepřesáhne 5.000,- Kč bez DPH. Drobné opravy a údržba, které trvale zasahují do předmětu nájmu a/nebo mění funkcionalitu jeho vybavení nájemce oznámí předem pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněných případech neudělit nájemci souhlas s provedením takové opravy či údržby, a to zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, pokud má pronajímatel pochybnosti o zdárné realizaci předmětné opravy či údržby. Pokud pronajímatel tohoto práva využije a nájemci souhlas neudělí, dohodne se s nájemcem na jiném vhodném řešení.
- 6.6 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré závady a trvalé změny, které v předmětu nájmu nastaly, 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 těchto povinností pronajímateli vznikla.
- 6.7 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla nad míru přiměřenou místním poměrům rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově, v níž se nachází předmět nájmu,

## OC LBC

v rozporu s právními předpisy a vyhrazenými oprávněními daných osob, je nepřípustné.

- 6.8 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu s výjimkou případů, kdy bude třetím osobám umožněn přístup do předmětu nájmu bez vědomí nájemce i přes jím přijatá vhodná opatření. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.9 V případě, že nájemce způsobí škodu, je nájemce povinen tuto škodu odstranit na své náklady.
- 6.10 Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, přičemž je povinen provést jeden bílý hygienický nátěr stěn a stropu. Dále je povinen odstranit změny a úpravy dle podmínek souhlasu pronajímatele k jejich realizaci. Odchylka od tohoto ustanovení je možná výlučně písemnou dohodou stran. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. O předání předmětu nájmu pronajímateli po ukončení nájemního vztahu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán nájemcem i pronajímatelem.

### 7. PODNÁJEM, PŘEVEDENÍ NÁJMU, ZÁKAZNICKÁ ZÁKLADNA

- 7.1 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.2 Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží.
- 7.3 Nájemce výslovně prohlašuje, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu mu nevzniká zákaznická základna dle ustanovení § 2315 občanského zákoníku a smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení nebude v tomto případě aplikováno.

### 8. STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

- 8.1 Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek uvedených v této části smlouvy.
- 8.2 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v předmětu nájmu vyžadují předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a grafického znázornění podle příslušné žádosti nájemce. Souhlas pronajímatele s úpravami může i obsahovat podmínku, že při ukončení nájmu nájemce úpravy na svůj náklad odstraní. V opačném případě se má za to, že pronajímatel odstranění odsouhlasených úprav po skončení nájmu nepožaduje.
- 8.3 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení k předmětu nájmu, jakož i veškeré zásahy do vedení jakýchkoliv energií a médií.
- 8.4 Nájemce může budovu opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v

# OC LBC

přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu musí být tyto štíty a jiná znamení odstraněny a dotčená část budovy věci uvedena do předchozího stavu. Pokud by byl v tomto ohledu nezbytný souhlas nebo povolení i jiné osoby či orgánu, je nájemce povinen si takový souhlas nebo povolení opatřit, a to před samotnou instalací, k čemuž mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.

- 8.5 Na umístění označení provozovny s informací o provozní době v rozsahu požadovaném obecně závaznými právními předpisy se souhlas pronajímatele nevyžaduje.
- 8.6 Pokud se smluvní strany nedohodnou v každém jednotlivém případě jinak, a nájemce nebude povinen stavební úpravy ke dni skončení nájmu odstranit, nevzniká nájemci nárok na jakékoliv finanční vyrovnání s ohledem na provedené stavební úpravy předmětu nájmu.

## 9. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 9.1 Výše nájemného za užívání předmětu nájmu byla dohodou smluvních stran stanovena na 310,- Kč/m<sup>2</sup> to je 32 333,- měsíčně bez DPH za celý předmět nájmu (dále jen „nájemné“). K nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
- 9.2 Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli taktéž služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), a to zálohově s měsíční periodicitou, pokud není stanoveno dále jinak, podle podmínek této smlouvy.
- 9.3 Nájemce je povinen hradit cenu služeb takto:
- (i) platby za služby přímo spojené s předmětu nájmu

a) služby účtované dle faktické spotřeby náležející k předmětu nájmu:

- pitná voda
- teplá voda
- odvod odpadních vod
- elektrická energie

Tyto služby budou pronajímatelem nájemci po celou dobu trvání nájemního poměru dle této smlouvy účtovány zálohově s následným vyúčtováním dle článku 9.4 této smlouvy. V období prvních tří měsíců trvání nájemního vztahu dle této smlouvy bude výše záloh za tyto služby určena pronajímatelem dle spotřeby uvedených energií v jiných obdobných prostorách v budově, které jsou již užívány, a následně bude výše záloh pronajímatelem upravena tak, aby odpovídala reálně spotřebě těchto energií pro předmět nájmu užívaný nájemcem.

b) služby účtované poměrně dle podlahové plochy předmětu nájmu:

- teplo pro předmět nájmu v topném období
- chlad pro předmět nájmu v letním období

Tyto služby budou pronajímatelem nájemci účtovány poměrně dle podlahové plochy předmětu nájmu, a to zálohově s následným vyúčtováním dle článku 9.4 této smlouvy.

(ii) platby za služby spojené s budovou a společnými částmi budovy

služby pro společné prostory budovy účtované poměrně dle podlahové plochy předmětu nájmu:

- teplo
- voda
- odvod odpadních vod
- elektrická energie
- plyn
- provoz ostrahy budovy
- sběr a odvoz komunálního odpadu
- úklid společných prostor budovy
- provoz, revize a opravy výtahů a eskalátorů
- pojištění budovy
- správa a údržba budovy
- provoz, údržba a opravy záložního zdroje budovy
- provoz, revize a údržba požárního odvětrávání budovy
- revize a údržba sprinklerů
- provoz, údržba a opravy kamerového systému
- revize, údržba a opravy hromosvodů
- provoz, revize, servis a údržba vzduchotechniky domu budovy
- provoz, revize, servis a údržba elektronického požárního systému
- provoz, revize, servis a údržba elektronického zabezpečovacího systému

Tyto služby budou pronajímatelem nájemci účtovány poměrně dle podlahové plochy předmětu nájmu ve vztahu k ploše všech prostor v budově s výjimkou společných, a to zálohově s následným vyúčtováním dle článku 9.4 této smlouvy. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že je jeho snahou, aby cena těchto služeb za 1 m<sup>2</sup> předmětu nájmu byla co nejnižší.

Pronajímatel prohlašuje a nájemce souhlasí, že výčet služeb uvedený v bodu (ii) tohoto článku smlouvy nemusí být úplný, a to s ohledem na rozvoj technologií a případné změny spočívající ve správě, údržbě a užívání budovy. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že pronajímatel je v případě, kdy dojde k poskytování další ze služeb spadající do kategorie dle bodu (ii) tohoto článku smlouvy, která není v této smlouvě uvedena, a je současně nájemcem čerpána a užívána, je pronajímatel oprávněn zařadit tuto službu, včetně její ceny, do přílohy č. 3 této smlouvy dle článku 9.4 této smlouvy. V případě, kdy dojde k takové jednostranné změně přílohy č. 3 této smlouvy, je pronajímatel povinen o tomto neprodleně písemně informovat nájemce a zaslat mu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nový předpis nájemného a služeb dle článku 9.4 této smlouvy. Změněný rozsah poskytovaných služeb a povinnost k jejich úhradě jsou účinné od prvního dne měsíce, který následuje po doručení informace o změně a nového předpisu nájemného a služeb nájemci. Od tohoto data taktéž nový předpis nájemného a služeb nahrazuje dosavadní předpis nájemného a služeb (jehož prvotní znění tvoří přílohu č. 3 této smlouvy).

## OC LBC

- 9.4 Výše měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby je s účinností ode dne uzavření této smlouvy stanovena v předpisu nájemného a služeb vystaveného pronajímatelem, který tvoří coby příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy. Vyúčtování uhrazených záloh na služby se provádí jedenkrát za kalendářní rok, a to za období od 01.01. do 31.12. Pronajímatel doručí nájemci vyúčtování do jednoho měsíce ode dne provedení vyúčtování, nejpozději však do 3 měsíců ode dne skončení příslušného vyúčtovaného období. Případnou reklamaci vyúčtování musí nájemce uplatnit do 14 dnů po doručení vyúčtování. Případný nedoplatek z vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit do jednoho kalendářního měsíce po doručení vyúčtování. Případný přeplatek z vyúčtování služeb je pronajímatel povinen uhradit do jednoho kalendářního měsíce po doručení vyúčtování.
- 9.5 Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně upravit v poměru odpovídajícím míře inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího kalendářního roku zveřejněnou ČSÚ zpravidla v průběhu ledna následujícího kalendářního roku. Pokud pronajímatel rozhodne o úpravě výše nájemného podle předchozí věty, je povinen o tomto písemně informovat nájemce a zaslat mu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nový předpis nájemného a služeb dle článku 9.4 této smlouvy. Pokud pronajímatel nedoručí nájemci příslušné oznámení včetně nového předpisu nájemného a služeb nejpozději do konce května příslušného roku, platí, že pronajímatel v příslušném roce práva na jednostrannou úpravu výše nájemného nevyužil. Změněná výše nájemného je účinná od prvního dne měsíce, který následuje po doručení informace o změně a nového předpisu nájemného a služeb nájemci. Od tohoto data taktéž nový předpis nájemného a služeb nahrazuje dosavadní předpis nájemného a služeb (jehož prvotní znění tvoří přílohu č. 3 této smlouvy).
- 9.6 Výše záloh na služby může být změněna buď dohodou smluvních stran nebo jednostranně ze strany pronajímatele, a to s ohledem na změny ve skutečných cenách dodávaných služeb a/nebo změny v množství odebíraných služeb ze strany nájemce. V případě, kdy dojde k jednostranné změně výše záloh na služby ze strany pronajímatele, je pronajímatel povinen o tomto písemně informovat nájemce a zaslat mu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nový předpis nájemného a služeb dle článku 9.4 této smlouvy. Změněná výše záloh na služby je účinná od prvního dne měsíce, který následuje po doručení informace o změně a nového předpisu nájemného a služeb nájemci. Od tohoto data taktéž nový předpis nájemného a služeb nahrazuje dosavadní předpis nájemného a služeb (jehož prvotní znění tvoří přílohu č. 3 této smlouvy).
- 9.7 Nájemné a zálohy na služby ve výši stanovené dle této části smlouvy jsou splatné vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou tyto platby hrazeny. Zálohy na služby za první měsíc trvání nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Povinnost platit nájemné vzniká ode dne počátku nájmu podle této smlouvy. V případě, že v některém kalendářním měsíci netrvá nájem dle této smlouvy po celý měsíc, náleží pronajímateli za tento měsíc nájemné v alikvotní výši, avšak zálohy na služby je nájemce povinen uhradit v plné předepsané výši; to nemá vliv na povinnost pronajímatele provést vyúčtování služeb podle skutečné spotřeby, případně v alikvotní výši podle doby trvání nájmu.
- 9.8 Veškeré úhrady je nájemce povinen hradit bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele  
[REDAKCE]
- 9.9 V případě prodlení nájmu se splněním jakékoliv finanční povinnosti ve vztahu

## OC LBC

k pronajímateli plynoucí z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý započatý den prodlení ve výši [REDACTED]

### 10. KAUCE

- 10.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli kauci v celkové výši 40 000 Kč (dále jen „kauce“).
- 10.2 Pronajímatel svým podpisem stvrzuje, že kauce byla již zaplacená.
- 10.3 Kauci je pronajímatel oprávněn držet po dobu trvání nájmu a může být pronajímatelem čerpána ke splnění jakýchkoliv povinností nájemce, s nimiž je v prodlení, nebo k odstranění jakýchkoliv škod způsobených na předmětu nájmu, budově nebo jiném souvisejícím majetku pronajímatele nájemcem, pokud je neodstraní řádně a včas nájemce.
- 10.4 O čerpání kauce je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat nájemce, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 10.5 V případě čerpání kauce je nájemce povinen kauci doplnit do původní výše, a to do 15 dnů dne doručení sdělení o jejím čerpání pronajímatelem.
- 10.6 Pronajímatel je povinen kauci, popř. její nevyčerpanou část, vrátit nájemci do 30 dnů ode dne ukončení nájmu, řádném předání prostor včetně případného odstranění stavebních změn, po započtení neuhrazených závazků nájemce plynoucích z této smlouvy.

### 11. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 11.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2026.
- 11.2 Pronajímatel prohlašuje, že v případě, kdy bude nájemce po dobu trvání nájemního vztahu řádně plnit veškeré své povinnosti plynoucí z této smlouvy a obecně závazných a místních předpisů, bude pronajímatel na základě včasné žádosti nájemce souhlasit s prodloužením doby trvání nájmu dle této smlouvy na další rok, pokud mu v tom nebudou bránit závažné objektivní důvody.
- 11.3 Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou odsouhlasenou a podepsanou oběma smluvními stranami.
- 11.4 Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
  - má být předmět nájmu nebo budova, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn či přestaven tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu na dobu nikoliv přechodnou, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
  - nájemce i přes výzvu pronajímatele hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 11.5 Nájemce může kromě zákonných důvodů tuto smlouvu vypovědět také, jestliže:

## OC LBC

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, aniž by si však tuto ztrátu zavinil úmyslně a/nebo z vědomé nedbalosti,
  - předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů (bez zavinění nájemce) způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy, a pronajímatel neprodleně nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci, zejména neodevzdal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu je svým nákladem neudrží a neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a to ani přes předchozí písemnou výzvu a poskytnutou přiměřenou lhůtu k nápravě.
- 11.6 Výpovědní doba dle článků 11.4 a 11.5 této smlouvy je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení písemného vyhotovení výpovědi a končí posledním dnem kalendářního měsíce. V případě výpovědních důvodů podle druhého nebo třetího bodu čl. 11.5 je nájemce oprávněn vypovědět nájem i s okamžitou účinností, bez výpovědní doby.
- 11.7 V případě, kdy nájemce i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět nájemci nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu. Za zvláště závažné porušení povinností se považují zejména, nikoliv však výlučně tyto případy:
- nájemce nezaplatil nájemné a služby za dobu alespoň 30 dnů a neučinil tak ani v dodatečně lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele,
  - nájemce poškozují budovu nebo předmět nájmu závažným a nenapravitelným způsobem,
  - nájemce užívá vymezený předmět nájmu v rozporu s účelem sjednaným touto smlouvou,
  - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
  - nájemce neuhradí a/nebo nedoplní kauci v termínech uvedených v článku 10. této smlouvy,
  - nájemce změnil v předmětu nájmu předmět podnikání v rozporu s ustanovením článku 3.2 této smlouvy.
- 11.8 Uplynutím výpovědní doby je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli, včetně uvedení pronajatých prostor do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud není mezi smluvními stranami sjednáno jinak nebo pokud nevyplývá jinak z této smlouvy.
- 11.9 V případě, kdy se nájemce dostane do prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu

# OC LBC

nájmu zpět pronajímateli po skončení nájmu dle této smlouvy, a to po dobu delší než 15 dnů, uděluje tímto nájemce pronajímateli plnou moc k tomuto právnímu jednání:

- otevřít předmět nájmu za účasti nezúčastněné třetí osoby,
- pořídit soupis a fotodokumentaci všech věcí nacházejících se v předmětu nájmu, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele,
- předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci řádně na náklady nájemce uskladnit a vyzvat písemně nájemce k jejich vyzvednutí. V případě, kdy nájemce věci v poskytnuté přiměřené lhůtě nevyzvedne, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet nájemce prodat a z výtěžku uspokojit své pohledávky vůči nájemci a ohledně zbylého výtěžku vyzvat nájemce k jeho převzetí.

O jakémkoliv právním jednání učiněném pronajímatelem dle tohoto článku smlouvy je pronajímatel povinen přiměřeným způsobem bezodkladně informovat nájemce.

## 12. POJIŠTĚNÍ

12.1 Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za žádné jiné škody, zejména nikoli za škody na vnesených věcech do předmětu nájmu (pokud svým jednáním či opomenutím neumožní přístup do prostoru nájmu třetím osobám bez vědomí nájemce i přes jím přijatá vhodná opatření) a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

12.2 Nájemce je povinen před uzavřením této smlouvy předložit pronajímateli řádně uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem podnikatelské činnosti nájemce, jež má být v předmětu nájmu podle této smlouvy prováděna. Limit pojistného plnění musí činit [REDAKCE] Kč. Nájemce je taktéž povinen takovou smlouvu udržovat v platnosti, a to nejméně v uvedeném rozsahu, po celou dobu trvání této smlouvy. V případě, že dojde v průběhu trvání této smlouvy k zániku sjednané pojistné smlouvy, popř. ke snížení pojistného limitu pod uvedený limit, je nájemce povinen toto bezodkladně oznámit pronajímateli a bezodkladně sjednat nápravu, jinak se toto považuje za hrubé porušení povinností plynoucích z této smlouvy. Kopie uzavřené pojistné smlouvy tvoří coby příloha č. 4 nedílnou součást této smlouvy.

## 13. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

13.1 Pronajímatel v návaznosti na zvýšení bezpečnosti v budově instaloval do společných prostor zabezpečovací zařízení, zajistil ostrahu budovy a vydal pravidla chování v budově v provozní době a po jejím skončení, včetně regulace vstupu do budovy, která je povinen pronajímatel dodržovat. Náklady spojené s nedodržením těchto pravidel nese v plné výši nájemce, který pravidlo porušil. Poplatek za ostrahu a zabezpečení společných prostor budovy se mezi nájemce dělí podle plochy vymezeného předmětu nájmu dle článku 9.3 této smlouvy.

13.2 Nájemce podpisem zápisu z předání předmětu nájmu prohlašuje, že jej pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámil se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně), a konkrétně jej seznámil

- s požárně nebezpečnými místy

- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
  - s umístěním ohlašovny požáru
  - s umístěním přenosných hasicích přístrojů
  - s umístěním hydrantů požárního vodovodu
- 13.3 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce a je povinen ji řádně a včas plnit.
- 13.4 Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcími předpisy a místními předpisy. Svoz odpadů zajišťuje pronajímatel podle podmínek uvedených výše v této smlouvě.
- 13.5 Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu nájemcem a provozem zařízení nájemce v něm umístěného či vneseného.
- 13.6 Nájemce je povinen ve vztahu k předmětu nájmu a ve vztahu k veškerým zařízením, která do předmětu nájmu umístil či vnesl, plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, které by jinak náleželi pronajímateli jako vlastníkovu budovy.

## 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna ve veřejně volně přístupném registru smluv a zavazují se při jejím podpisu označit ty údaje, které si přejí vyloučit z uveřejnění a specifikovat příslušnou zákonnou výjimku z uveřejnění. Uveřejnění zajistí nájemce. Pronajímatel dále bere na vědomí, že nájemce je povinen na žádost třetích osob poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a bere na vědomí, že informace týkající se této smlouvy či jejího plnění mohou být poskytnuty třetím osobám za podmínek daných tímto zákonem.
- 14.2 Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými předpisy právního řádu České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku. Veškeré spory i jiné záležitosti vzniklé na základě této smlouvy jsou příslušné řešit a rozhodovat soudy České republiky.
- 14.3 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Tímto není dotčeno ustanovení článků 9.3, 9.5 a 9.6 této smlouvy. Odpověď druhé smluvní strany na nabídku

## OC LBC

s dodatkem nebo odchylkou nebude považováno za přijetí nabídky, pokud s ním navrhovatel nevysloví souhlas.

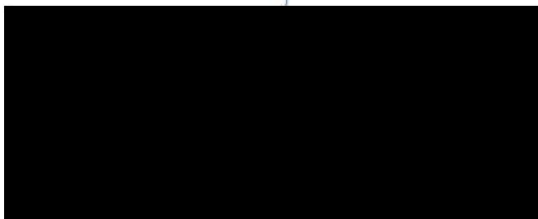
- 14.4 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají všechna ostatní oddělitelná ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.5 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
- 14.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- příloha č. 1- plánek s vymezením předmětu nájmu
  - příloha č. 2 – výpis z obchodního rejstříku nájemce
  - příloha č. 3 – předpis měsíčního nájemného a služeb
  - příloha č. 4 – kopie pojistné smlouvy nájemce
- 14.8 Jakékoliv písemnosti dle této smlouvy je každá ze smluvních stran povinna zasílat na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou prokazatelně písemně sdělenou korespondenční adresu nebo do datové schránky druhé smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí, že v případě, kdy kterákoliv ze smluvních stran nepřebírá poštu a/nebo se jejímu převzetí vyhýbá, považuje se v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb za došlou třetí pracovní den po jejím odeslání.
- 14.9 Poté, co se smluvní strany seznámily s obsahem této smlouvy, prohlašují, že byla sepsána srozumitelně a podle jejich pravé a svobodné vůle. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že je plně způsobilá a oprávněná k uzavření této smlouvy, jakož i k plnění veškerých práv a povinností, které jí z této smlouvy vyplývají. Žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné, určité a vážné vůle smluvní strany níže připojují své podpisy.

# OC LBC

za pronajímatele:

**Pekařství a cukrářství Jiří Bláha s.r.o.**

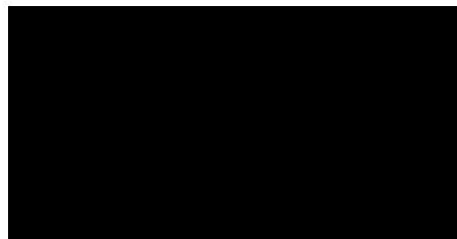
V Liberci dne 10. 12. 2025



za nájemce:

**Dopravní podnik měst Liberce a  
Jablonce nad Nisou, a.s.**

V Liberci dne 10. 12. 2025



**Dopravní podnik měst  
Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.**  
Mrštíkova 850/3  
460 07 Liberec III - Jeřáb  
IČO: 47311975 