

**Město Vrchlabí**

se sídlem Zámek 1, 543 01 Vrchlabí  
zastoupené starostou města Ing. Janem Sobotkou  
IČ: 00278475 DIČ: CZ00278475

DS: f77btm4

číslo účtu: 13603601/0100

zástupce ve věcech technických: .....

dále jen „pronajímatel“

a

**Eco Face s.r.o.**

se sídlem Mlýnská 326/13, Trnitá, 602 00 Brno  
zastoupena jednatelkou Mgr. Annou Smolíčkovou  
IČ: 25539311 DIČ: CZ25539311

tel.: ..... e-mail: .....

DS: 5sg79nn

e-mail: ..... (faktury, vyúčtování atp.)

korespondenční adresa: .....

dále jen „nájemce“

uzavírají spolu tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ****Čl. 1****Předmět a účel nájemní smlouvy**

- 1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku par. č. st. 149, v k. ú. Vrchlabí, jehož součástí je objekt čp. 204 v ulici Krkonošská ve Vrchlabí. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Vrchlabí.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor o výměře 117,2 m<sup>2</sup> v přízemí budovy uvedené v Čl. 1 této smlouvy a nájemce se za to pronajímateli zavazuje platit nájemné sjednané v čl. 4. odst. 1 této smlouvy, jakož i platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a související služby dle čl. 4. odst. 2 této smlouvy.
- 3) Účel nájmu: zřízení a provozování obchodu se „slow-fashion“ zbožím (maloobchodní provozovna se second-hand zbožím). Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**Čl. 2****Doba nájmu**

- 1) Nájem se sjednává od 01.03.2026 a sjednává se na dobu neurčitou.
- 2) O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol. Obsahem tohoto protokolu bude zejména popis předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií a výčet a počet klíčů předaných pronajímatelem nájemci souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
- 3) Předávací protokol se po podpisu oběma smluvními stranami stává nedílnou součástí této smlouvy.

### Čl. 3

#### **Rozsah plnění poskytovaných pronajímatelem spojených s užíváním nebytového prostoru (dále jen „služby“)**

- 1) Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat nájemci služby uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 2) Všechny ostatní služby, výše neuvedené, nezbytné pro možnost řádného užívání předmětu nájmu si je povinen nájemce zajistit vlastním jménem a na vlastní náklady.

### Čl. 4

#### **Nájemné, služby a způsob úhrady nájemného**

- 1) Za užívání předmětu nájmu dle Čl. 2 této smlouvy se sjednává nájemné ve výši:  
228.540 Kč/kalendářní rok (tj. 1.950 Kč/m<sup>2</sup>/rok) + DPH.
- 2) Platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednávají ve výši uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 3) Způsob úhrady nájemného:
  - 3.1) Nájemné a platba za služby bude nájemci předepsána formou ročního předpisu (fakturou) za příslušný kalendářní rok se splátkovým kalendářem, který je nájemce povinen hradit formou měsíčních plateb dle kalendáře uvedeného ve faktuře. Veškeré uvedené ceny jsou bez DPH. Pokud je nájemce plátcem DPH, bude tato částka navýšena o příslušnou výši DPH.
  - 3.2) Nájemce tímto prohlašuje, že je plátcem DPH. Pokud se v průběhu platnosti smlouvy změní tato skutečnost, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně, a to nejpozději do 8 dnů.
  - 3.3) Nájemné a platby za služby budou hrazeny na účet pronajímatele u KB a.s., č.ú.: 13603601/0100, v.s.: ....., a to dle splátkového kalendáře uvedeného na faktuře, vždy nejpozději do 10. dne každého příslušného měsíce, na který se platí.
  - 3.4) V případě prodloužení bude nájemci účtován úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení.
  - 3.5) Pronajímatel si vyhrazuje právo v odůvodněných případech jednostranným písemným oznámením změnit výši nájemného v případě změny ceníku nájemného z nebytových prostor a stejným způsobem zvýšit či jinak upravit platby (zálohy) za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to zejména v případě navýšení cen těchto služeb ze strany jejich dodavatele, při zvýšení spotřeby těchto služeb ze strany nájemce převyšující sjednanou zálohu nebo v případě rozšíření služeb poskytovaných společně s nájmem. Oznámení o zvýšení nebo snížení plateb za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději 14 dnů předem.
  - 3.6) Nájem počíná vždy k prvnímu dni a končí k poslednímu dni příslušného měsíce.
  - 3.7) Pronajímatel si vyhrazuje - v případě stanovení nízkých záloh či paušálních plateb za služby spojené s nájmem - právo účtovat tyto služby jednorázově, tj. až ve zvláštním předpisu (vyúčtování) po skončení zúčtovacího období.

### Čl. 5

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci do užívání ke dni vzniku nájemního vztahu ve stavu způsobilém k užívání a se zajištěnými službami, ke kterým se v rámci této smlouvy zavázal. Veškeré stavy měřidel, podružných měřidel a základní

vlastnosti předávaného prostoru budou zapsány v předávacím protokolu a podepsány oběma smluvními stranami.

- 2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 3) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení
- 4) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně ve shodě se sjednaným účelem, v souladu s bezpečnostními, hygienickými, požárními a jinými předpisy.
- 5) Nájemce je povinen převést na sebe měření a placení služeb neuvedených v Čl. 3 této smlouvy, jako jsou například dodávky elektřiny, plynu, internet, apod.
- 6) Nájemce je povinen na své náklady provádět veškeré nezbytné opravy, běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a podílet se i na úklidu společných částí objektu, které využívá, nezajišťuje-li úklid pronajímatel, který podíl na nákladech přeúčtovává nájemci.
- 7) Nájemce je povinen na své náklady pravidelně zabezpečit všechny provozní revize spojené s provozem předmětu nájmu a hradit náklady, vyplývající z nich. Kopie revizních zpráv budou neprodleně zasílány na Majetkový odbor MěÚ Vrchlabí.
- 8) Nájemce je povinen provádět úklid na části pozemku-chodníku přilehlém k nemovité věci, kde se nachází předmět nájmu, v zimních měsících zabezpečit schůdnost tohoto chodníku.
- 9) Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu před poškozením a zničením, pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody způsobené vyšší mocí, popř. třetí osobou.
- 10) Nájemce je povinen po skončení doby nájmu předat předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, nedohodnou-li se jinak a uhradit veškeré případné škody, které by vznikly pronajímateli prokazatelně činnostmi nájemce,
- 11) Nájemce má povinnost si zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadů, a to uzavřením příslušné smlouvy s oprávněnou osobou. Stávající nádoby na odpad jsou určeny výhradně nájemcům bytové části objektu.
- 12) Nájemce má výslovně zakázáno uskladňovat jakékoliv své věci mimo pronajaté prostory. Toto se týká společných částí domu (chodby, sklepy, půdy, atd.) i okolí objektu a přilehlých pozemků ve vlastnictví pronajímatele.
- 13) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn pronajmout předmět nájmu či jeho část třetí osobě.
- 14) Nájemce je povinen respektovat „Pravidla pro označování provozoven, umístování zboží a reklamních, informačních a podobných zařízení na nemovitostech nacházejících se v části A Městské památkové zóny Vrchlabí“, jejichž text mu byl předán při podpisu smlouvy.

## **Čl. 6 Změny předmětu nájmu**

- 1) Nájemce má právo provést změny předmětu nájmu (včetně jeho vnitřního vybavení ve vlastnictví pronajímatele) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 2) Nájemce, který bude mít zájem o změny předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, předloží pronajímateli písemnou žádost s jednoduchým odůvodněním, popisem rozsahu a způsobu úprav předmětu nájmu, rámcovým odhadem nákladů na tyto úpravy a návrhem na způsob úhrady takto vynaložených nákladů pronajímatelem.

- 3) Pronajímatel na základě takto podané žádosti stanoví podmínky vydání souhlasu se změnami předmětu nájmu; pokud bude nájemce s takto stanovenými podmínkami souhlasit, předloží podrobný rozpočet nákladů na úpravu předmětu nájmu, případně PD se všemi náležitostmi (bude-li třeba).
- 4) Pokud bude nezbytné vést ve věci úprav předmětu nájmu stavební řízení, zabezpečí jeho provedení nájemce v zastoupení pronajímatele, který ho pro tyto účely vybaví příslušným zmocněním.
- 5) Neprodleně po provedení odsouhlasených změn předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit jejich kontrolu pronajímatelem, předat projektovou dokumentaci ve formátu .PDF a .DWG a uzavřít s pronajímatelem smlouvu o úpravách předmětu nájmu a darování práva na náhradu nákladů s tím spojených.
- 6) Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu ve lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele.

## **Čl. 7 Zánik nájmu**

- 1) Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět nájem dle této smlouvy bez udání důvodů písemně s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce.
- 2) Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby z dále uvedených důvodů, které se pro tyto účely považují za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce:
  - a) nájemce užívá přes písemné upozornění předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo jinak narušují občanské soužití,
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- 3) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s jednoměsíční výpovědní lhůtou do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného, rozsahu nebo cen služeb.
- 4) Všechny shora uvedené výpovědní lhůty počnou běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

## **Čl. 8 Doložka**

- 1) Záměr pronajmout nebytový prostor byl v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vrchlabí (vyvěšeno dne 06.10.2025, sejmuto dne 05.11.2025).
- 2) Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 38. schůzi Rady města Vrchlabí konané dne 18.11.2025.
- 3) Nájemce tímto poskytuje souhlas s uveřejněním této smlouvy v registru smluv zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „zákon o registru smluv“), přičemž bere na vědomí, že uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

**Čl. 9**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu řádně seznámil a považuje ho za způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.
- 2) Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemný vztah smluvních stran obecně závaznými platnými předpisy.
- 3) Smlouva se vyhotovuje ve 2 originálech, pro každou stranu jedno vyhotovení.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy a že je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Vrchlabí dne 19.02.2026

V(e) .....dne 17.02.2026

pronajímatel

nájemce

-----  
Ing. Jan Sobotka  
starosta města

-----  
Mgr. Anna Smolíčková  
jednatelka

Příloha č. 1 – Rozsah a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a související služby

Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat nájemci tyto služby:

- dodávka vody
- odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- srážkové vody
- osvětlení a úklid společných částí domu
- provoz a čištění komínů
- ostatní náklady spojeně s administrativou a provozem daného prostoru (poplatek za dálkové odečty, náklady za zpracování vyúčtování, atd.)

V rámci služeb výše neuvedených může být nájemci v rámci zvláštního předpisu (vyúčtování) účtován i podíl na provozních nákladech objektu.

Platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednávají takto:

Název služby	Cena za službu Kč/kalendářní rok
Dodávka pitné vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné)	Záloha 2.400,00 Kč/rok
Srážkové vody	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu
Osvětlení společných prostor	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu
Provoz a čištění komínů	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu
Ostatní náklady	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu

Za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle Přílohy č. 1 této smlouvy se sjednávají zálohy ve výši: **2.400 Kč/kalendářní rok**, které podléhají vyúčtování.

Pronajímatel si vyhrazuje - v případě stanovení nízkých záloh či paušálních plateb za služby spojené s nájmem - právo účtovat tyto služby jednorázově, tj. až ve zvláštním předpisu (vyúčtování) po skončení zúčtovacího období.