

SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.,
sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,
společnost zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705,
zastoupená jednatelem Janem Sommerem, Ing. Petrem Kubalem
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182
(pronajímatel)

a

Daniela Gallistl Bachcevanidu
Fyzická osoba podnikatel
č.p. 262, 38201 Dolní Třebonín
IČ: 02980274
(nájemce)

Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jako "**Strana**" a společně jako "**Strany**"

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“):

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. St. 163, jehož součástí je budova bytového domu č.p. 78, adresa místa Šíroká 78, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov pro obec a k.ú. Český Krumlov na LV č. 3253. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v tomto objektu nájemci do užívání
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu o **výměře 45 m²**.
Přesná specifikace předmětu nájmu vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto **příloha** nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to **za účelem prodeje dárkového zboží**. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, že si tento prohlédl a prohlašuje, že tento je způsobilý k účelu užívání sjednanému ve smlouvě a že v této souvislosti nebude od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy předmětu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu od sjednaného data počátku nájmu do svého užívání přejímá.
6. Předmět nájmu bude předán nájemci do užívání nejpozději do 27.2.2026. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od nebytových prostor apod.,
7. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
 - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného.**
 - b) **dodávky tepla**
 - c) **pravidelné revize a kontroly technických zařízení prostoru**

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou od 1.3. 2026 s šestiměsíční výpovědní lhůtou**

Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- platí jednoměsíční výpovědní lhůta.

IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní **čtvrtletní nájemné činí 89 000 Kč bez DPH** (ročně 356 000,- Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo 1387901114/2700 vedený u Unicreditbank a.s. na základě vystavené faktury. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nejpozději **do 2.3.2026** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se součtu jednoho čtvrtletního nájemného + DPH a čtvrtletních záloh za **poskytované služby + DPH, tj. 111 357,- Kč**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:
 - po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
 - na úhradu nákladů vynaložených po skončení nájmu pronajímatelem na uvedení nebytového prostoru (předmětu nájmu) do stavu, v jakém byl předán nájemci do nájmu (opravy nad rámec běžného opotřebení) - pokud tak neučiní nájemce na vlastní náklady.
4. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty pronajímatelem, resp. bude použita pouze její část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. její nepoužitou část, a to neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání nebytového prostoru zpět pronajímateli.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o 0,75násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, což pronajímatel oznámí nájemci písemnou formou. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o míru inflace dle předchozí věty též zpětně, nejdéle však za období tří let předcházejících rozhodnutí pronajímatele o uplatnění inflační doložky. Poprvé může být nájemné zvýšeno k 1.1.2027.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajaté prostory jsou kryty pojištěním majetku pronajímatele proti živelním škodám na majetku pronajímatele.
2. Vnitřní vybavení včetně zásob ve vlastnictví nájemce není kryto pojistkou pronajímatele. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu vnitřního vybavení vč. zásob a pojištění odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Spolu se žádostí o udělení souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli návrh smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, ve které budou specifikovány veškeré podstatné náležitosti. V případě udělení souhlasu a uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, je nájemce povinen nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy předat pronajímateli jedno její vyhotovení v originále či úředně ověřené kopii. Pokud tak nájemce neučiní či se předložená smlouva bude

v podstatných záležitostech lišit od předloženého návrhu, vyhrazuje si pronajímatel právo udělený souhlas odvolat. Toto své právo může vykonat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení podnájemní smlouvy či ode dne, kdy marně uplynula lhůta k jejímu předložení ze strany nájemce. Nájemce odpovídá za to, aby vztah mezi ním a podnájemcem byl v souladu s tímto ujednáním smlouvy.

4. Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu.
- b) Hradit veškeré kontrolní a revizní práce související s provozem pronajatého prostoru, tj. zejména:
 - pravidelnou kontrolu plynové kotle a kontrolu spalinových cest (1 x ročně).
 - pravidelnou kontrolu tlakové nádoby (1x ročně)
 - pravidelnou revizi elektrické instalace pronajatého prostoru.
 - pravidelnou kontrolu hasicích přístrojů a hydrantů

Všechny v tomto bodu uvedené kontroly a revize zajistí pronajímatel a náklady na ně zahrne do zúčtovatelných záloh za poskytnuté služby nebo je nájemci přefakturuje.

- c) Zajistit a hradit pravidelné revize elektrospotřebičů v pronajatých prostorách, v četnosti dle ČSN 331600ed.2 změny Z1, Z2, zákonné školení svých pracovníků.
- d) V případě, že nájemce využívá ke své činnosti zařízení vyžadující revizi či servis dle zákona a norem je zcela výhradně na nájemci hradit a zajišťovat tyto úkony v pravidelných intervalech. (jedná se o např. tlakové zařízení, zdviže, apod.)
- e) Je-li v prostoru umístěna klimatizační jednotka ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen zajišťovat a hradit potřebné revize a kontroly v pravidelných intervalech. Je-li klimatizační jednotka ve vlastnictví pronajímatele, je pronajímatel povinen zajistit potřebné revize a kontroly v pravidelných intervalech a náklady na ně zahrne do zúčtovatelných záloh za poskytnuté služby nebo je nájemci přefakturuje.
- f) Zajistit všechny legislativní požadavky v oblasti BOZP a PO. Pečovat o řádný stav pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- g) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání. Umožnit na požádání provést odečty měřidel umístěných v předmětu nájmu.
- h) Udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě, respektovat práva ostatních uživatelů objektu.
- i) Ohlásit pronajímateli všechny škody v pronajatých prostorách. Škody, jejichž vznik nájemce zavinil, je povinen pronajímateli uhradit.
- j) Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.

5. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku el. energie, plynu a odvoz odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II. 7.).

6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli: úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem dle čl. II, bod. 7 formou čtvrtletních záloh ve výši **3 265,- Kč + DPH:**

a) dodávky (odběru) vody včetně stočného	450 Kč
b) dodávky tepla	2 700 Kč
c) pravidelné revize a kontroly technických zařízení prostoru	115 Kč

to vše současně s platbou nájemného na tentýž účet jako nájemné dle čl. IV, bod 1. smlouvy. Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce dubna následujícího kalendářního roku, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

7. Pronajímatel je povinen:

- a) udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - b) zajistit pravidelné revizní a servisní prohlídky na svém majetku, pevně spojených zařízeních s budovou, revize elektrické instalace společných prostor nemovitosti vč. rozvaděčů, rozvodů apod, dále revizi hromosvodu. Pronajímatel je povinen předložit nájemci na požádání kopie revizních zpráv zařízení pronajímatele.
 - c) zajistit a hradit výchozí revize pronajímatelem instalovaných zařízení (plynového kotle, tlakových nádob, plynového potrubí a spalinových cest).
8. Jakákoli částka dle této nájemní smlouvy uvedená nebo splatná v českých korunách (dále též „Národní měnová jednotka“) bude automaticky přepočtena příslušným přepočítacím poměrem na částku uvedenou nebo splatnou v jednotné evropské měně (EUR) k okamžiku, kdy Národní měnová jednotka bude jednotnou evropskou měnou (EUR) nahrazena v souladu s právem Evropské unie nebo právním řádem České republiky. Od tohoto data budou veškerá plnění dohodnutá v národní měnové jednotce prováděna v jednotné evropské měně (EUR).
9. K datu uzavření nájemní smlouvy není nájemce plátcem DPH.
Nájemce se tímto zavazuje, že se nejpozději ke dni 1. 1. 2027 stane plátcem daně z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a že si k tomuto datu zajistí registraci jako plátce DPH u příslušného správce daně.
Nájemce se dále zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o provedení registrace k DPH.
V případě, že nájemce svou povinnost dle tohoto článku nesplní, považuje se takové porušení za podstatné porušení smlouvy.

VI. Skončení nájmu a úrok z prodlení

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo záloh za poskytované služby zavazuje se nájemce platit pronajímateli úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu vyklizený a ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným provedeným a pronajímatelem předem schváleným stavebním úpravám. Pro účely této smlouvy se vyklizením předmětu nájmu ze strany nájemce rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu nájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce, a protokolární předání předmětu nájmu pronajímateli.

Nájemce je při vyklizení předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody, např. omezením provozu ostatních uživatelů budovy vymezené v čl. II., bodu 1. této smlouvy, ve které se předmět nájmu nachází. Nájemce není povinen ani oprávněn odstranit z předmětu nájmu případné stavební úpravy či jiná technická zhodnocení, která provedl na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Těmito úpravami se rozumí nejen příslušné stavební práce, ale popř. i vnesení či umístění movitých věcí, které se ze své povahy staly součástí příslušných úprav či technického zhodnocení a jejich odejmutím by došlo ke znehodnocení provedených úprav či předmětu nájmu.

Pro případ nesplnění této povinnosti řádně a včas si pronajímatel a nájemce sjednali smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného (vypočteného pomocí vzorce $1/90$ základního nájemného dle článku III. této smlouvy) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, kterou je nájemce povinen pronajímateli zaplatit nejpozději do tří dnů ode dne doručení písemné výzvy (i fikcí) na sídlo nájemce uvedené v danou dobu ve výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

4. Ustanovení bodu 3. tohoto článku nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu nájmu nájemcem.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah též v případě, pokud dojde k rozdělení, převodu či přechodu podílu či podílů nebo jen jejich části na společnosti, která představuje nájemce, na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele. Obdobné platí pro případy, kdy společnost, která představuje nájemce, rozhodne o vydání kmenových listů. V takovém případě činí výpovědní doba lhůtu jednoho měsíce a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

Přílohy:

Příloha č. 1 Půdorys prodejny Široká 78/2

V Českém Krumlově dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Jan Sommer

Daniela Gallistl Bachcevanidu

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Ing. Petr Kubal