

Město Vrchlabí

se sídlem Zámek 1, 543 01 Vrchlabí
 zastoupené starostou města Ing. Janem Sobotkou
 IČ: 00278475 DIČ: CZ00278475
 Číslo účtu: 13603601/0100
 dále jen „pronajímatel“

a

Silvie Šulc

se sídlem čp. 188, 513 01 Roprachtice
 IČ: 68501587 DIČ: CZ7759052554

tel.: e-mail:

DS: 5jg76eq

dále jen „nájemce“

v návaznosti na úpravu způsobu účtování služeb spojených s nájmem a úpravu textu smlouvy uzavírají spolu smluvní strany tento **dodatek č. 3** ke smlouvě č. 699/2020/2020 ze dne 13.01.2020 ve znění dodatku č. 1.-2., kterým se stávající znění smlouvy nahrazuje zněním novým uvedeným dále:

Město Vrchlabí

se sídlem Zámek 1, 543 01 Vrchlabí
 zastoupené starostou města Ing. Janem Sobotkou
 IČ: 00278475 DIČ: CZ00278475
 Číslo účtu: 13603601/0100
 dále jen „pronajímatel“

a

Silvie Šulc

se sídlem čp. 188, 513 01 Roprachtice
 IČ: 68501587 DIČ: CZ7759052554

tel.: e-mail:

DS: 5jg76eq

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. 130, jehož součástí je objekt čp. 185 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 243,20 m² v přízemí budovy uvedené v Čl. 1 této smlouvy (jedná se o jednotku č. 185/1 v 1.NP dle Prohlášení vlastníků budovy) 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: provozování podnikatelské činnosti v živnosti – výroba, obchod a služby neuvedené v př. 1-3 ŽZ.

Čl. 2**Doba nájmu**

- 1) Nájem se sjednává od 01.04.2020 a sjednává se na dobu neurčitou.
- 2) O předání a převzetí předmětu nájmu byl sepsán protokol.

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:
474.240 Kč/kalendářní rok (tj. 1.950 Kč/m²/rok) + DPH dle platných předpisů.
- 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 splátkového/platebního kalendáře na příslušný kalendářní rok, který je nájemce povinen hradit formou měsíčních plateb.

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, a to dle splátkového/platebního kalendáře, vždy nejpozději do 10. dne každého příslušného měsíce, na který se platí. Variabilní symbol pro platbu bude uveden na příslušném splátkovém/platebním kalendáři.

3.4) V případě prodlení bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

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, internetu, 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 přeučtovává 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 zabezpečit předmět nájmu před poškozením a zničením, pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody způsobené vyšší mocí, popř. třetí osobou.
- 9) 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 činností nájemce,
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn pronajmout předmět nájmu či jeho část třetí osobě.
- 13) Nájemce je povinen respektovat „Pravidla pro označování provozoven, umístění 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 zvlášť 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 22.08.2019, sejmuto dne 18.10.2019).
- 2) Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 15. schůzi Rady města Vrchlabí konané dne 20.11.2019.
- 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.

Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 01.01.2026.

Ostatní ujednání nedotčená tímto dodatkem č. 3 zůstávají v platnosti.

Dodatek se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Uzavření tohoto dodatku, jež obsahuje změnu textu smlouvy, jež se netýká podstatných náležitostí a nepodléhá tudíž zveřejnění, bylo schváleno na 38. schůzi konané dne 18.11.2025.

Nájemce tímto poskytuje souhlas s uveřejněním tohoto dodatku 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.

Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem tohoto dodatku č. 3 a že je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Vrchlabí dne 03.03.2026

pronajímatel

nájemce

Ing. Jan Sobotka
starosta města

Silvie Šulc

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 pitné vody a odvod odpadních vod
- odvod srážkových vod
- ostatní náklady spojeně s administrativou a provozem daného prostoru (poplatek za dálkové odečty, náklady za zpracování vyúčtování, podíl na provozních nákladech objektu atd.)
- paušální náklady za správu nebytového prostoru (podíl na pojištění, revizích společných částí objektu apod.)

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 13.200 Kč/rok
Srážkové vody	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu
Ostatní náklady	Vyúčtovává se ve zvláštním předpisu
Paušální náklady bez vyúčtování	1.200 Kč/rok

Za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle Přílohy č. 1 této smlouvy se sjednávají zálohy ve výši: **13.200 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.