



# Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“)

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“) mezi

**Mgr. Andrej Hanák**

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Technické služby Břeclav, příspěvková organizace**

sídlo Kupkova 2891/3, 690 02 Břeclav

ICO: 19924364

DIČ: CZ19924364

zastoupená Ing. Karlem Osičkou, MBA, ředitelem

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

## 1.

### Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory určené k parkování a skladování (dále jen „**předmětné prostory**“), nacházející se na parcele č. st. 5082, součástí je budova bez č.p./č. ev., vše zapsáno na LV 60000, v obci a v kat. území Břeclav, na adrese Říční 9, 690 03 Břeclav (dále jen „**budova**“). Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že je vlastníkem budovy a je oprávněn nebytové prostory v budově nájemci pronajmout.
- 1.2. Předmětem smlouvy jsou nebytové prostory v rozsahu 80m<sup>2</sup>.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je i zajištění dodávky elektrické energie. Smluvní strany se dohodly, že pojištění vnitřního vybavení pronajatého prostoru si sjedná a uhradí nájemce samostatně.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětných prostorů a že jsou ke dni uzavření této smlouvy způsobilé k užívání.

## 2.

### Cenová ujednání

- 2.1. Nájemné za předmětné prostory je stanoveno dohodou, v souladu s platnou legislativou, a to za:
  - Komerční prostor ve výši **72.000,- Kč** ročně, tzn. **6.000 Kč/měsíčně**. Pronajímatel se zavazuje, že k nájemnému dle předchozí věty nebude připočítávat DPH.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly na úhradách za poskytované služby následovně:
- 2.3. Energie budou hrazeny dle skutečné spotřeby dle podružného elektroměru čtvrtletně.
- 2.4. Nájemné bude hrazeno v pravidelných půlročních splátkách předem, a to vždy do **15.** dne měsíce za aktuální kalendářní půlrok tzn. vždy v 6 a 12 měsíci kalendářního roku a to na účet pronajímatele, s tím,



- že první platba proběhne po podpisu smlouvy do 5 dnů bezhotovostně. Platby budou probíhat na základě této smlouvy.
- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele peněžní prostředky (vratnou kaucí) ve výši **12.000 Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých), a to pro účely zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor a úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.
  - 2.6. Pronajímatel je oprávněn použít tyto prostředky (kaucí) k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem nebytových prostor nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce ukončí nájemní smlouvu do **31.12.2026**, tak kauce propadá ve prospěch pronajímatele jako smluvní pokuta za předčasné ukončení nájmu.
  - 2.7. Za den úhrady nájemného se rozumí den připsání na účet pronajímatele. V případě, že nájemce neuvede variabilní symbol dle předchozího odstavce, neznamená to prodlení při platbě nájemného.
  - 2.8. Pronajímatel je oprávněn po dohodě s nájemcem zvýšit sjednanou měsíční úhradu za užívání nebytových prostor maximálně do výše koeficientu, vyjadřující míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českou statistickým úřadem. Toto zvýšení bude oznámeno nájemci doporučeným dopisem a bude platné se zpětnou účinností od 1. ledna roku následujícího po roce, pro který byla míra inflace vyhlášena. Základem pro zvýšení úhrady za užívání předmětu nájmu je výše nájemného za měsíc prosinec předchozího roku. První navýšení nájemného je možné od 1.1.2027. Nájemce se zavazuje uhradit sumu navýšení za měsíce, za které již uhradil nezvýšené nájemné, a to do 15 pracovních dnů ode dne, ve kterém mu bude doručena faktura od pronajímatele znějící maximálně na sumu navýšení za měsíce, za které již bylo nezvýšené nájemné uhrazeno. O zvýšení nájemného pronajímatel nájemce písemně informuje nejpozději do 30.11. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvýšeno, jinak toto jejich právo pro daný rok zaniká.
  - 2.9. V případě, že nájemce nezaplatí sjednanou platbu ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit smluvní pokutu vyúčtovanou pronajímateli ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den, o který bude úhrada splátky opožděna.
  - 2.10. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do **31.12.2028** s účinností od **1.7.2026**. Smlouvu lze ukončit jen písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.
  - 2.11. Předání a převzetí předmětu nájmu bude provedeno protokolárně.

### 3.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1. Pronajímatel je povinen:
  - předmětné prostory přenechat za podmínek sjednaných touto smlouvou nájemci k užívání,
  - udržovat předmětné prostory ve stavu neohrožujícím činnost nájemce dle této smlouvy,
  - zajistit nájemci podmínky a služby, přímo související s využíváním předmětných prostor,
  - za dobu trvání smluvního vztahu vstupovat do prostor užívaných nájemcem mimo sjednanou dobu, jen po předchozím vyrozumění nájemce. Mimo to pronajímatel může vstupovat vždy, hrozí-li vážné škody na majetku, zdraví apod.
- 3.2. Nájemce je povinen:
  - užívat pronajaté prostory výhradně ke sjednanému účelu,
  - převzít veškeré povinnosti a odpovědnost plynoucí z provozování a užívání pronajatých prostor (především zajištění bezpečnosti práce, požární ochrany, ochrany životního prostředí, rekolaudace a odpovědnost za případné škody související s užíváním prostor),
  - hradit veškeré provozní náklady související s užíváním pronajatých prostor, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak,

- řídit se „Provozním řádem budovy“, který upravuje organizační, bezpečnostní, dopravní a jiná pravidla související s pronajatými nebo společně užívanými prostory. Podpisem smlouvy potvrzuje, že s „Provozním řádem budovy“ byl seznámen, souhlasí s ním a bude se jím řídit.
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré závady a umožnit jim tyto závady či nedostatky odstranit,
- komunální odpad třídit do dvou kontejnerů, jeden z kontejnerů je na papír.
- umožnit pronajímateli vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání, pronajímateli budou předány 1 x klíče v zapečetěné obálce pro případ nutného vstupu (např. požár)
- řádně a včas platit na účet pronajímatele sjednané částky za poskytnuté služby,
- v případě zavinění poškození předmětných prostor nad rámec běžného opotřebení nahradit pronajímateli škodu takto vzniklou,
- stavební úpravy a opravy mimo běžnou údržbu provádět jen se souhlasem pronajímatele,
- přenechat pronajaté prostory do nájmu třetí osobě jen se souhlasem pronajímatele,
- vyklidit předmětné prostory v den skončení nájmu,
- pro případ, že by nájemce ke dni skončení nájmu předmětné prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímateli určeném skladu. O stavu takto vyklizených předmětných prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímatelům uhradit neprodleně na jejich výzvu.
- Nájemce nemá právo chovat v Budově zvíře, pouze pokud jeho chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům v domě obtíže nepřiměřené poměrům. Nájemce je povinen předem písemně oznámit pronajímateli záměr chovat v Budově zvíře. Nájemce není oprávněn chovat v Budově takové zvíře, které by své povahou mohlo být v případě samovolného opuštění prostoru vyhrazeného k chovu zvířete nebezpečné pronajímateli, ostatním obyvatelům domu či třetím osobám. Nájemce není oprávněn chovat takové zvíře, jehož chovné prostředí by v případě narušení integrity chovného prostředí mohlo mít za následek újmu na zdraví osob, či újmu na majetku pronajímatele, ostatních obyvatel domu či třetích osob.
- nájemce může uvedené prostory užívat dle své potřeby od pondělí do neděle 6:00 hod. do 22:00 hod.

#### 4.

#### Závěrečná ustanovení

- 4.1. Vztahy touto smlouvou blíže neupravené se řídí občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
- 4.2. V případě hrubého porušení povinností nájemce je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s okamžitou platností. Neplacení nájemného 15 dnů po splatnosti je považováno za hrubé porušení této smlouvy.
- 4.3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem stanoveným v článku III.
- 4.4. Tato smlouva vč. jejích příloh bude povinně zveřejněna 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), (dále jen „ZRS“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Dodatku dle ZRS zajistí zasláním správci registru smluv nájemce. Smluvní strany vysloveně souhlasí se zveřejněním tohoto Dodatku v jeho plném rozsahu, včetně příloh v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ve smyslu ZRS.
- 4.5. Tato smlouva je úplným ujednáním o předmětu smlouvy a všech náležitostech mezi stranami, které strany měly a chtěly ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Smluvní strany vylučují, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy či jejích dodatků vznikala jakákoliv práva a povinnosti z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí obecně či v oboru zachovávaných.
- 4.6. V případě, že se v budoucnu ukáže, nebo v důsledku vývoje právní úpravy stane, některé z ustanovení neplatným, neúčinným, nevymahatelným či zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany se současně



zavazují v takovém případě bezodkladně doplnit takové ustanovení co do jeho původně zamýšleného významu dodatkem.

- 4.7. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými dodatky na základě souhlasného vyjádření obou smluvních stran.
- 4.8. Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nich každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.9. Smluvní strany prohlašují, že uzavřely tuto smlouvu na základě své svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož připojují oprávněné osoby smluvních stran své podpisy.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – zakresl předmětu nájmu do katastrální mapy.

V Břeclavi, dne: 26.6.2026

Pronajímatel:

.....  
Mgr. Andrej Hanák

.....  
Ing. Karel Osička, MBA  
ředitel

