

## Nájemní smlouva na prostor

kterou podle §2201a §2302 OZ (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník) uzavřeli:

### Pronajímatel:

**Město Horažďovice**, IČO 00255513, Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice, zastoupené starostou města Ing. Michaelem Formanem, e-mail: XX, ID datové schránky: XX

a

### Nájemce:

**Spolek Přátel Komušína**, vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl L, vložka 8205, se sídlem Horažďovice – Komušín 69, 341 01 Horažďovice, IČO 06482571, zastoupen jednatelekou Erikou Wallenfelsovou

## I. Úvod

- (1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel, jako vlastník, přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedené prostory sloužící jako prostory pro pobočný spolek a nájemce tyto prostory do svého užívání za podmínek níže sjednaných přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- (2) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
- (3) S odkazem na smluvní volnost dle §1, odst. (2) OZ smluvní strany výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Obsah a smysl zákonných ustanovení je oběma smluvním stranám dobře znám.

## II. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory:
  - obec (část obce): Komušín
  - ulice:
  - číslo popisné domu: 69
  - na pozemku: p.č. st. 79 v k.ú. Komušín
  - popis (pojmenování prostorů): sklad
  - umístění prostorů v domě: druhé nadzemní podlaží
  - výměra prostorů: 15,68 m<sup>2</sup>
- (2) Pronajímané prostory jsou zobrazeny na plánu v příloze této smlouvy. Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost a účinnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

## III. Práva a povinnosti stran

### Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu: skladové prostory pro potřeby spolku. Změnit účel užívání smí nájemce jen po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele nebo po uzavření písemného dodatku k této nájemní smlouvě.

Náklady na změnu nájmu pro nový účel si nájemce nese sám a nesmí po pronajímateli požadovat žádné náklady ani případné zhodnocení s takovou změnou spojené, jinak má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce uvedl předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu.

### **Odevzdání předmětu nájmu**

- (2) Pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal předmět nájmu nájemci a upozornil jej na stavební a některé jiné nedostatky jeho stavu. Nájemce předmět nájmu s odbornou péčí zkontroloval, a poté prohlásil, že předmět nájmu se nachází ve stavu odpovídajícím potřebám nájemce a účelu užití podle této nájemní smlouvy. Stav předmětu nájmu, existující ke dni uzavření této nájemní smlouvy, tedy podle výslovného ujednání stran nemůže být důvodem ke zrušení nájmu ze strany nájemce. Nájemce se přesto zavazuje předmět nájmu užívat a provozovat jedině za dodržení všech obecně závazných právních předpisů, a vždy dbát také na to, aby předmět nájmu byl z hlediska obecně závazných právních předpisů i obecně vyžadovaných předpokladů způsobilý k jeho provozu.
- (3) Požaduje-li nájemce z důvodu zprovoznění nebytových prostor jakékoli stavební úpravy, budou nájemcem předloženy ke schválení pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy. Nedohodnou-li se obě strany na jiném řešení, provede nájemce na svůj náklad odsouhlasené stavební úpravy. Povolení k provozování činnosti od příslušných orgánů (např. hygiena) si zajistí nájemce na svůj náklad.
- (4) Pronajímatel splnil svou povinnost stanovenou v §7a, odst. (2), písm. a), bod 3. a písm. c), bod 2. zákona č. 406/2000 Sb. „o hospodaření energií“ (prováděcí vyhlášky č. 78/2013 Sb.), protože při podpisu této nájemní smlouvy předal nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje převzetí tohoto dokladu.

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- (5) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu sjednanému v této smlouvě. Případné úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele při změně účelu nájmu, si nájemce udržuje na své náklady sám.
- (6) Během nájmu má pronajímatel právo předmět nájmu měnit v případě, ukáže-li se potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Takovou změnu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava déle než třicet dní a ztěžuje-li podstatně užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného; náklady spojené s užíváním předmětu nájmu hradí nájemce i po tuto dobu beze změn.

### **Práva a povinnosti nájemce**

- (7) Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.
- (8) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
- (9) Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, je nájemce povinen domáhat se ochrany sám.
- (10) Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídit jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

Uživací vztah jiné osoby k předmětu nájmu končí vždy nejpozději se skončením nájemního vztahu nájemce; takové ujednání je nájemce povinen s jinou osobou učinit.

- (11) Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok.

Umožní-li pronajímatel nájemci převést nájem na jinou osobu, může na nájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného nájemního vztahu.

- (12) Nájemce bere na vědomí, že v prostorách nemohou být provozovány hrací nebo výherní automaty či jiná obdobná výherní či hrací zařízení. Porušení tohoto závazku nájemce je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2232 občanského zákoníku.
- (13) Nájemce může dům, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, vždy však jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem písemně schválil. Na udělení takového souhlasu není nárok. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými dům opatřil, a uvede dotčenou část domu do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- (14) Nájemce může provést změnu předmět nájmu nebo jakékoli změny na domě, kde se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, vyrovná jej pronajímatel nájemci ke dni skončení nájmu částkou mezi stranami písemně dohodnutou. Nedojde-li k dohodě o výši takového vyrovnání, bez ohledu na to z jakého důvodu, uvede nájemce při skončení nájmu předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- (15) Po dobu nájmu provádí nájemce na svůj náklad úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí bez nároku na protiplnění od pronajímatele. Za obvyklou údržbu se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě investici 10.000,- Kč. Mimo to je nájemce povinen na svůj náklad zajišťovat veškeré opravy poškození a nadměrného opotřebení, které na předmětu nájmu vznikly jeho činnostmi nájemce, i činnostmi osob, zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva, a to bez ohledu na výši investice. Neprovede-li tyto činnosti nájemce sám, má pronajímatel právo provést je sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené. Veškeré opravy účelové povahy, náklady spojené s obvyklým udržováním včetně oprav uvnitř nebytového prostoru zajistí nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na své náklady. Opravy a udržování podstaty budovy zajišťuje a hradí pronajímatel.
- (16) Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmět nájmu zjistit mohl.
- (17) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob, zdržujících se tam na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Tato škoda je škodou způsobenou provozní činností nájemce (§2924 OZ). Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností.
- (18) Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit kdykoli pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu, jakým jej nájemce užívá.
- (19) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zdravotnicko-hygienické a protipožární předpisy.

## IV. Nájemné, náklady a kauce

### Nájemné

- (1) Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné za kalendářní rok ve výši **200,- Kč**, splatnost vždy do 31.01. běžného roku. Stanovené nájemné se navýší o příslušnou sazbu DPH podle platných daňových předpisů k datu zdanitelného plnění v případě, že se nájemce stane plátcem DPH.  
  
Činnost nájemce, jako spolku a účel nájmu podle této nájemní smlouvy, jsou primárně neziskové, společensky přínosné a veřejně prospěšné. Tím je ve smyslu pravidel stanovených zákonem č. 128/2000 Sb. „o obcích“ odůvodněna výše ujednaného nájemného.
- (2) Nájemné se hradí výlučně na bankovní účet pronajímatele číslo XX pod variabilním symbolem XX. Obdrželi nájemce instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje další splátkou respektovat.
- (3) Pro každý následující kalendářní rok trvání nájemního vztahu se sjednává oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné o procentuální část, odpovídající procentu inflace české koruny, oznámené Českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci), za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce oznámením, doručeným nájemci poté, kdy bude míra inflace vyhlášena, s tím, že nájemné se zvyšuje pro tento rok již od prvního ledna. Rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení o zvýšení, a skutečnou výší nájemného, připadajícího na toto období po provedeném zvýšení, uhradí nájemce spolu s nejbližší následující měsíční splátkou nájemného. Nájemné, zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto odstavcem, se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy.

### Náklady

- (4) Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to podle volby pronajímatele buď na základě samostatného smluvního vztahu přímo dodavateli, nebo na základě přeúčtování pronajímateli.
- (5) Nájemce hradí vždy ty náklady (dodávky a služby), které konzumuje.
- (6) V případě placení nákladů pronajímateli podle jeho přeúčtování, hradí nájemce poměrnou část nákladů na základě údajů výlučných či poměrových měřidel, a tam, kde tato měřidla nejsou, poměrnou část celkové výše nákladů. Rozúčtování nákladů pronajímatel provádí podle zákona č. 67/2013 Sb. nebo podle předpisu, který jej v budoucnu nahradí.
- (7) Náklady hradí nájemce vždy ve lhůtách, částkách a způsobem uvedeným ve vyúčtování dodavatele nebo v přeúčtování pronajímatele.

### Kauce

- (8) Při podpisu této nájemní smlouvy uhradil nájemce pronajímateli, na bankovní účet určený pro hrazení nájemného, částku 0,- Kč, která bude sloužit jako peněžitá záruka (kauce).  
  
Tato kauce bude po celou dobu trvání nájemního vztahu uložena na bankovním účtu pronajímatele, kterému patří po tuto dobu případné přírůstky k ní.
- (9) Kauce není úhradou nájemného, ani úhradou nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, ale pronajímatel je oprávněn kauci kdykoli použít k úhradě nájemcových splatných závazků z této nájemní smlouvy, zejména dlužného nájemného, dlužných nákladů, dlužných záloh, způsobené škody, smluvních pokut, úroků z prodlení, atd. Pronajímatel tak učiní písemným oznámením nájemci, s uvedením závazku, který z kauce kryje.

- (10) Po použití kauce je nájemce povinen okamžitě doplnit kauci na její původní výši, a to platbou na bankovní účet pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu a řádném odevzdání předmětu nájmu pronajímateli, vrátí pronajímatel nájemci dosud drženou kauci, resp. tu její část, kterou nepoužije k úhradě nájemcových závazků.

### **Měna, úrok a poplatek z prodlení**

- (11) Stane-li se po dobu platnosti této smlouvy jediným oficiálním platidlem v České republice EURO, provádí se všechny platby v této nové měně v přepočtu podle oficiálního konvergenčního kurzu. Ujednání o zvyšování nájemného v důsledku inflace české koruny se obdobně užije i pro inflaci euro.
- (12) Při prodlení nájemce s hrazením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc úrok z prodlení (§1970 OZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájemce s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, přeučtovaných pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc poplatek z prodlení ve výši stanovené zákonem č. 67/2013 Sb. (§13/2), případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájemce s hrazením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, vyúčtovaných dodavatelem, hradí nájemce dodavateli sankci podle smluvního ujednání, zákona nebo podmínek dodavatele.

## **V. Doba nájmu, skončení nájmu, vrácení předmětu nájmu a vyrovnání**

### **Doba nájmu**

- (1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává s platností **od 01.01.2018** na dobu neurčitou.
- (2) V době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce v jeho přítomnosti v nezbytném rozsahu přístup do předmětu zájemci o nový nájem za účelem prohlídky. Termín prohlídky pronajímatel sdělí nájemci nejméně jeden pracovní den předem.

### **Skončení nájmu dohodou**

- (3) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

### **Skončení nájmu výpovědí nájemce**

- (4) Nájem sjednaný na dobu neurčitou může nájemce vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

### **Skončení nájmu výpovědí pronajímatele**

- (5) Nájem sjednaný na dobu neurčitou může pronajímatel vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

### **Společná ustanovení o výpovědi**

- (6) Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne, kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Dává-li však výpověď pronajímatel z důvodu, že:
- a) nájemce je v prodlení s hrazením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší 15 dnů nebo nájemce i přes výzvu pronajímatele porušil ustanovení této smlouvy nebo zákona, zejména pokud provozuje předmět nájmu v rozporu s prvními předpisy nebo neposkytuje ujednaná plnění v této smlouvě, pak výpovědní doba je jeden měsíc a počíná běžet prvního dne, kalendářního měsíce následujícího po doporučení výpovědi nájemci nebo

- b) nájemce nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva, poškozují předmět nájmu nebo nemovitou věc, v níž se nachází, či přes výzvu pronajímatele k nápravě užívají předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, je výpověď bez výpovědní doby a nájem končí ke dni doručení výpovědi nájemci; tyto výpovědní důvody přitom strany považují za zvlášť závažné porušení povinností nájemce, které působí značnou újmu pronajímateli (§ 2232 OZ).
- (7) Ustanovení §2315 neplatí. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, bez ohledu na důvod výpovědi.

### **Odevzdání předmětu nájmu**

- (8) Následující pracovní den po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.
- (9) Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou na vyrovnání za toto zhodnocení. Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- (10) Při prodlení nájmu s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, a to vedle způsobené škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.
- (11) Při prodlení nájmu s vyklizením a odevzdáním předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti a souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

## **VI. Obecná a závěrečná ustanovení**

### **Doručování**

- (1) Všechny písemnosti, související s touto nájemní smlouvou, lze podle volby odesílatele doručit se stejnými účinky písemnou, nebo elektronickou formou; pronajímatel smí vedle toho doručit písemnost nájemci i zveřejněním.
- (2) Pro písemnou formu platí písemnost za doručenou okamžikem, kdy adresát písemnost převzal, nebo kdy jí odmítl převzít, nebo kdy byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná, nebo dnem, kdy byla ve formě doporučeného dopisu či dopisu na doručenkou pro adresáta uložena na poště, což platí i v případě, že se adresát o jejím doručení nedozvěděl. Doručovací adresou nájemce je stejnou měrou: adresa uvedená v této smlouvě, nebo adresa sídla nájemce zapsaná v obchodním rejstříku, nebo místo podnikání i místo bydliště nájemce zapsané v živnostenském rejstříku, nebo adresa bydliště nájemce.
- (3) Pro elektronickou formu platí písemnost za doručenou okamžikem doručení elektronické zprávy na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě či do datové schránky smluvní strany; bez ohledu na to, zda adresát elektronickou nebo datovou zprávu vyvolal, generoval či přečetl.

- (4) Pro doručování ze strany pronajímatele formou zveřejnění platí jakákoli písemnost za doručenou nájemci třetím pracovním dnem po vyvěšení doručované písemnosti na úřední desce pronajímatele (úřední deska Městského úřadu v Horažďovicích), bez ohledu na to, zda nájemce tuto písemnost přečetl.
- (5) Při dodržení podmínek doručování podle tohoto článku nesmí žádná smluvní strana namítat nedostatek doručení.

### **Právní klauzule podle zákona o obcích**

- (6) Pronajímatel prohlašuje, že o uzavření této nájemní smlouvy podle §102, odst. (2), písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ rozhodla Rada města Horažďovice na své schůzi konané dne 18.12.2017.
- (7) Pronajímatel prohlašuje, že záměr uzavřít tuto nájemní smlouvu byl podle §39, odst. (1) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Horažďovicích ve dnech 01.12.2017 až 18.12.2017.

### **Ochrana osobních údajů**

- (8) Nájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů, které pro účely uzavření nájemní smlouvy a výpočet nájemného pronajímateli poskytl. Nájemce potvrzuje, že byl ve smyslu §11, §12 a §21 zákona č. 101/2000 Sb. „o ochraně osobních údajů“ řádně informován o zpracování svých osobních údajů, že tyto údaje nebudou zpřístupněny či sdělovány nepovolaným osobám, nebudou použity k jiným než k výše uvedeným účelům, a že budou náležitě chráněny dle §13 tohoto zákona.

### **Salvatorní ustanovení**

- (9) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

### **Příloha**

- (10) Přílohou této nájemní smlouvy je plánec zobrazující předmět nájmu.

V Horažďovicích dne 22.12.2017

Pronajímatel:  
**Město Horažďovice**  
Ing. Michael Forman  
starosta města

Nájemce:  
**Spolek Přátel Komušína**  
Erika Wallenfelsová  
jednatelka