

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Článek I. Smluvní strany

### **Zoologická zahrada Hodonín, příspěvková organizace**

se sídlem: U Červených domků 3529, 695 01 Hodonín  
zastoupená : Bc. Mgr. Martinem Krugem, ředitelem příspěvkové organizace  
IČ: 441 64 289  
DIČ: CZ699001303  
peněžní ústav: KB Hodonín  
číslo účtu: ██████████  
(dále jen „pronajímatel“)

a

jméno příjmení/obchodní firma/: Petr Pajpach

bydliště/sídlo: ██████████

rodné číslo/IČ: ██████████

(dále jen „nájemce“)

## Článek II. Prohlášení

1. Pronajímatel má dle Zřizovací listiny schválené usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 4923 ze dne 26.10.2009 ve správě budovu bez č. p. /č. ev. na pozemku st.p.č. 6105 o výměře 28 m<sup>2</sup> v k.ú. Hodonín (dále jen předmět nájmu).
2. Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 17287 pro k.ú. a obec k.ú. Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.
3. Pronajímatel prohlašuje, že může dle Zřizovací listiny ze dne 26.10.2009 pronajmout majetek svěřený do správy.

## Článek III. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou je budova bez č.p./č. ev. uvedená v č. II bod 1. této smlouvy.
2. Předmět nájmu je na základě této smlouvy dáný k výlučnému užívání nájemci za těchto podmínek:
  - a) předmět nájmu bude užíván jako prodejna suvenýrů (sortiment s přírodní tematikou) vč. prodeje zboží pronajímatele s jeho vlastním logem
  - b) nájemce předmět nájmu přejímá a zavazuje se jej k tomuto účelu užívat.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

#### **Článek IV.** **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1.5.2018 do 30.4.2022.**
2. Nájem může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby,
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením §2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být podle § 2310 odst. 1 z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdější předpisů, uveden její důvod, jinak je neplatná.

#### **Článek V.** **Předávací protokol**

1. Nájemce a pronajímatel písemně vyhotoví zápis o předání a převzetí předmětu nájmu. V zápisu o předání a převzetí bude zaznamenán stav měřidel vody, el. energie, plynu atd. .... Dále bude v zápisu uveden seznam a stav vybavení předmětu nájmu.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu je přebírá.

#### **Článek VI.** **Podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen zajistit veškeré vybavení na vlastní náklady, předmět nájmu bude užíván jako prodejna suvenýrů s celoročním prodejem při dodržení níže uvedené prodejní (otevírací) doby:
  - duben až září (hlavní sezóna): otevírací doba - pondělí až neděle od 10:00 do 19:00
  - říjen až březen: otevírací doba - pondělí až neděle od 10:00 do 14:00
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy výhradně ke sjednanému účelu, a to s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodám na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu způsobil sám nebo ten, komu umožnil vstup do prostoru.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob. Škodou není běžné opotřebení předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn nebytový prostor dále pronajímat.
5. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je přesná specifikace těchto úprav.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba, jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly stavu

- předmětu nájmu, jakož i provádění oprav. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít ve svém držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
  8. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení.
  9. Ke dni ukončení nájmu vyhotoví nájemce a pronajímatel písemně zápis o předání a převzetí předmětu nájmu. V zápisu o předání a převzetí bude zaznamenán stav měřidel vody, el. energie, plynu atd. .... Dále bude v zápisu uveden seznam a stav vybavení předmětu nájmu.
  10. Pronajímatel nezodpovídá za škody na vnesených věcech, úrazech či na vnitřním vybavení a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
  11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to drobné opravy, náklady spojené s běžnou údržbou.
  12. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích či nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti s provozováním své činnosti. Tedy tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
  13. Nájemce je povinen dodržovat v objektu veškeré předpisy související s požární ochranou a bezpečností práce.
  14. Souhlasu pronajímatele je potřeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy, informačních štítků, tabulí či jiného podobného zařízení.

## **Článek VII.**

### **Nájemné**

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli:
  - a) nájemné za předmět nájmu (dále také jen základní nájemné)
  - b) nájemné z obratu
  - c) úhradu provozních nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu (dále také jen služby spojené s užíváním předmětu nájmu)
2. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu celkové základní nájemné ve výši 150600,- Kč za rok.
3. Základní nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši 12550,- Kč, vždy do 15tého dne v měsíci, za který základní nájemné přísluší, na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od prvního dne měsíce následujícího po vyhlášení míry inflace ČNB upravit výši základního nájemného za pronájem předmětu nájmu, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Takto upravenou výši základního nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Základní nájemné navýšené dle tohoto odstavce hradí nájemce způsobem dohodnutým výše v této smlouvě.
5. Nájemce je povinen platit za předmět nájmu celkové nájemné z obratu ve výši 27600,- Kč za rok. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po celou dobu nájmu bude měsíční nájemné z obratu činit částku 2300,-Kč (slovy: dvatisícetřístakorun českých) a bude hrazeno spolu se základním nájemným měsíčně vždy do 15tého dne v měsíci, za který nájemné z obratu přísluší, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

V případě neúplného kalendářního měsíce se výše měsíčního nájemného z obratu určí jako podíl součinu počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a částky 2300,- Kč (slovy: dvatisícetřista korun českých) a čísla 30.
6. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. dodávka elektrické energie, vodné, stočné, odvoz odpadu atd. ) budou hrazeny měsíčně zálohově ve výši 2000,- Kč (z toho částka za odvoz

odpadu činí 1000,- Kč/měsíc). To vše na účet pronajímatele vedený u ~~Komerční banky, a.s.~~  
~~.....~~, vždy do 15. dne v měsíci, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

7. Konečné vyúčtování nákladů za úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu platnosti této smlouvy proběhne vždy k 15. 02. příslušného kalendářního roku.
8. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu má pronajímatele právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
9. Poruší-li nájemce jakoukoli svou povinnost, vyplývající z této smlouvy a ani poté, co jej pronajímatele na porušení povinnosti písemně upozornil a poskytl nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu k nápravě, tuto nápravu nájemce neprovede, má pronajímatele právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti nájemcem. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.
10. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, má pronajímatele právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody.

### **Článek VIII.**

#### **Kauce**

Nájemce složil na účet pronajímatele před podpisem této smlouvy kauci ve výši 4 měsíčních nájmu (částka je tvořena součtem základního měsíčního nájmu a měsíčního nájmu z obratu podle této smlouvy). V případě řádného splácení a plnění povinností uvedených v této smlouvě nájemcem se smluvní strany dohodly na tom, že první polovina kauce může být použita v roce 2019 jako řádná splátka nájemného za měsíce listopad a prosinec a druhá polovina kauce pak může být použita v roce 2020 jako řádná splátka nájemného za měsíce listopad a prosinec.

### **Článek IX.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny této smlouvy je nutné učinit formou písemných pořadově číslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran.
2. Ve věcech neupravených smlouvou se postupuje podle Občanského zákoníku.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR.

V Hodoníně dne

5. 4. 2018

.....  
pronajímatele

.....  
nájemce