

Magistrat města Kladna  
Odbor správy majetku  
21.2.2018  
Vyřizuje: Höningerová

Č.j.: 2018/0747/OSM\_OSM  
RM: 12.3.2018

# S M L O U V A

## O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R Ů

\*\*\*\*\*

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516  
zast. statutární náměstkyní primátora MUDr. Marcelou Malcovou  
*dále jen pronajímatel*

a

A-MONIT Consulting, s.r.o., se sídlem Dlouhá 22, 272 01 Kladno, IČ: 279 14 135,  
zast. jednatelem: Mgr. Tomáš Macenauer  
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku  
u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 126137,  
*dále jen nájemce*

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu podle § 2302 a násl. občanského zákoníku

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků p.č. 5813, p.č. 5823 a p.č. 5824/1 v obci Kladno, katastrální území Kročehlavy, jejichž součástí je stavba podchodu, zápis u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Kročehlavy.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v podchodu uvedeném v odstavci č. 1 této smlouvy tak, jak jsou zakreslené v příloze č. 1 této smlouvy, na nám. Sítná v Kladně o celkové výměře cca 275 m<sup>2</sup>.
3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou nebytový prostor užívat výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti.
4. Předmětem podnikání v pronajímaných prostorách bude: vybudování a provozování sportovní střelnice se zázemím.  
Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

### II.

#### Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. I, odst. 2 této smlouvy následovně:

- a) za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2018 činí nájemné 1.000,- Kč  
b) za období od 1.1.2019 do 31.12.2033 činí nájemné 24.000,- Kč ročně.

2. Nájemné za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2018 se zavazuje nájemce uhradit do 5 dnů od podpisu smlouvy na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDACTED] Komerční banka, a.s., variabilní symbol: 1420012260.  
Nájemné od 1.1.2019 bude hradit nájemce vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na výše uvedený účet pronajímatele.
3. Úhrada za služby spojené s nájmem: Nájemce bude hradit pronajímateli náklady spojené s odběrem vody a elektřiny s tím, že spotřeba elektřiny bude snížena o spotřebu za provoz hodin veřejných hodin na nám. Sítná ve výši 306 kWh/rok.  
Pronajímatel přeúčtuje nájemci tyto služby minimálně 1x ročně s ohledem na termíny vyúčtování dodavatelů služeb.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvné nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

### III.

#### Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor. Nájemce je oprávněn provést přestavbu předmětu nájmu (odstranění stávajících stavebních úprav, vybudování zázemí, opravu sociálního zařízení, zřízení trezoru, zřízení vlastní střelnice s technologií, vybudování kamerového systému se záznamem, instalace vzduchotechniky) na vlastní náklady tak, aby byl předmět nájmu způsobilý ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu ho bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) pronajatých nebytových prostor včetně drobných oprav.
2. Nájemce je povinen provádět čištění částí přístupových schodišť do pronajatých nebytových prostor v min. šíři 1,5 m tak, aby byla zejména v zimním období zajištěna bezpečná chůze chodců. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti
3. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením pronajatých prostor (viz čl. IV. této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce. Osobou, nájemcem určenou za dodržování výše uvedených předpisů a podmínek v oblasti požární ochrany je:

Jméno: Jan Kocena .....adresa: [REDACTED] .....tel.: [REDACTED]

4. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci akspoň tři dny

předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do pronajatých prostor, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

jméno ..... adresa ..... tel.....

5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v pronajatých prostorech vyjma přestavby prostor uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce plně odpovídá za stavební úpravy jím provedené a za škodu způsobenou pronajímateli či třetím osobám v důsledku nevhodné přestavby pronajatých prostor nájemcem. Nájemce je povinen pronajímaný prostor udržovat v takovém stavu, aby nikomu nevzniklo žádné nebezpečí či škoda.
7. Zjistí-li pronajímatel během nájmu potřebu provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.
8. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nebytovému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.  
Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
9. Pronajímatel prohlašuje, že má na stavbu uvedenou v čl. 1, odst. 1 této smlouvy uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorech si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

#### IV.

##### Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit

jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a vypracovat místní Požárně bezpečnostní směrnice v souladu s druhem jím provozované činnosti. V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatých prostorech.

4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další nájemci.
9. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
10. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

#### V.

#### Časové určení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění 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) a uzavírá se na dobu určitou do 31.12.2033.
2. Smluvní strany dohodly zřízení práva opce nájmu ve prospěch nájemce, a to na dobu 10 let. Právo opce je nájemce povinen vykonat tak, že nejpozději ve lhůtě 2 měsíců před uplynutím doby nájmu oznámí písemně pronajímateli, že uplatňuje právo opce. V takovém případě se doba nájmu prodlužuje o dalších 10 let s tím, že ostatní podmínky této smlouvy zůstávají zachovány, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany jsou v tomto případě povinny uzavřít k této smlouvě písemnou formou dodatek s prodloužením doby nájmu o uplatněnou opci.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu.
  - b) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem

své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvláště závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v bodě III. této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).

- c) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru průměrnou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
- d) písemnou dohodou smluvních stran.
3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k pronajímatelem odsouhlaseným stavebním úpravám pronajatého prostoru. Zápis o převzetí nebytových prostor zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
4. Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nebytového prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Je-li v nebytovém prostoru po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nebytový prostor užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny. Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nebytového prostoru po dobu alespoň tři měsíců po dni, kdy měl nájem nebytového prostoru skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nebytový prostor opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními

občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.

2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
3. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 6.2.2018 do 22.2.2018 a schválen radou města dne 12.3.2018.
4. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.

V Kladně dne: **17 -05- 2018**

V Kladně dne: **14 -05- 2018**


**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

Statutární město Kladno

A-MONIT Consulting, s.r.o.

  
MUDr. Marcela Malcová  
statutární náměstkyně primátora

  
Mgr. Tomáš Macenauer  
jednatel společnosti



A-MONIT Consulting, s.r.o.  
Dlouhá 33, 272 01 Kladno  
IČ: 279 14 135  
DIČ: CZ27914135



Příloha č. 1

