

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

## 1. **Město Hlinsko**

sídlem Poděbradovo nám. 1  
IČ 00270059  
DIČ CZ00270059  
zastoupené Miroslavem Krčilem, DiS, starostou města  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

## 2. **Hiep Nguyen Van**

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A,  
vložka 17694  
bytem Věžní 1250/10, 586 01 Jihlava  
IČ 27464113  
(dále také jen „**nájemce**“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. 281, Adámkova třída, Hlinsko, který se nachází na pozemku parcelní číslo st. 471, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o velikosti 503,15 m<sup>2</sup>, který je určený k užívání pro provozování gastronomické činnosti (restaurační, stravovací a s tím související prodejní zařízení) a je popsán v příloze č. 1 (dále jen „**prostor sloužící k podnikání**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „**předmět nájmu**“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany protokol.

### **III. Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je provozování gastronomické činnosti (restaurační, stravovací a s tím související prodejní zařízení). Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

### **IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení**

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly dle sazeb schválených usnesením Rady města Hlinska č. 44/2003/8 ze dne 17. 3. 2003 ve výši **Kč 163.021,- ročně**.

**Nájemné za užívání nebytových prostor činí měsíčně Kč 13.585,-.**

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit formou záloh náklady na vodné a stočné (dále jen „náklady za služby“), a to měsíčně ve výši:

Kč 1.000,- za vodné a stočné,

a to spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

**Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním nebytových prostor činí měsíčně celkem Kč 14.585,-.**

3. Nájemné dle bodu 1 a zálohy na služby dle bodu 2 jsou splatné vždy **do 15. dne příslušného kalendářního měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED] na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
4. Spotřeba energií (vodné a stočné) bude nájemci zúčtována dle skutečných nákladů k datu vyúčtování pronajímatelem. Další odběr energií (elektrická energie) a odvoz odpadků sjedná nájemce s jednotlivými dodavateli svým jménem.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
6. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
7. Dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle čl. IV. této smlouvy, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši určené zvláštními právními předpisy (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění).
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí
9. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče), oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- g) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
- h) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- i) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobitelném k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) pojistit budovu proti škodám živelným;
- e) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

## VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. července 2018 do 30. června 2023**.
2. Nájem končí:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou výpovědí,
  - c) písemnou dohodou

Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání 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.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována 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 zákona, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich částí do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení insolvenčního řízení na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do 15 dnů po ukončení nájmu.



## PŘÍLOHA č. 1

Poř. Číslo	Nebytový prostor	Plocha v m <sup>2</sup>	Sazba za m <sup>2</sup>	Roční nájemné
1	bufet	52,40	324,00	16 977,60
2	vstup	4,90	324,00	1 587,60
3	jídelsna	61,80	324,00	20 023,20
4	kuchyň	40,70	324,00	13 186,80
5	umývárna nádobí	8,50	324,00	2 754,00
6	chodba	13,30	324,00	4 309,20
7	předsíň	2,90	324,00	939,60
8	předsíň WC	3,15	324,00	1 020,60
9	předsíň WC	3,40	324,00	1 101,60
10	WC	1,30	324,00	421,20
11	WC	1,30	324,00	421,20
12	WC	4,75	324,00	1 539,00
13	WC	1,80	324,00	583,20
14	chodba	10,80	324,00	3 499,20
15	schodiště	11,90	324,00	3 855,60
16	chodba	5,50	324,00	1 782,00
17	předsíň + šatna	2,10	324,00	680,40
18	WC personál	1,90	324,00	615,60
19	WC personál	1,20	324,00	388,80
20	předsíň	1,50	324,00	486,00
21	umývárna	4,50	324,00	1 458,00
22	denní místnost	12,30	324,00	3 985,20
23	sklad potravin	12,10	324,00	3 920,40
24	sklad potravin	19,80	324,00	6 415,20
25	úklidová komora	1,80	324,00	583,20
26	příruční sklad	17,10	324,00	5 540,40
27	kancelář	6,80	324,00	2 203,20
28	agregát	16,50	324,00	5 346,00
29	sklad nádobí	19,25	324,00	6 237,00
30	chodba	7,60	324,00	2 462,40
31	sklad piva	15,25	324,00	4 941,00
32	sklad zeleniny	8,35	324,00	2 705,40
33	sklad brambor	10,70	324,00	3 466,80
34	sklad DKP	11,05	324,00	3 580,20
35	chodba	7,30	324,00	2 365,20
36	chodba	14,90	324,00	4 827,60
37	sklad prádla	7,30	324,00	2 365,20
38	sklad prádla	7,85	324,00	2 543,40
39	vstup	5,40	324,00	1 749,60

40	sklad nábytku	10,70	324,00	3 466,80
41	chodba	10,15	324,00	3 288,60
42	schodiště	3,25	324,00	1 053,00
43	sklad obalů	26,00	324,00	8 424,00
44	komora	1,80	324,00	583,20
45	přípravna brambor	10,30	324,00	3 337,20
	<b>celkem</b>	<b>503,15</b>		<b>163 020,60</b>