



2016-00399



---

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. nového občanského zákoníku  
mezi těmito smluvními stranami :

***Pronajímatel :*** město Strakonice

*se sídlem:* Strakonice, Velké náměstí 2  
*zastoupené:* starostou Mgr. Břetislavem Hrdličkou  
*IČ:* 00 25 18 10  
*DIČ:* CZ00251810  
*bank. spojení:* ČSOB a.s., Strakonice  
*číslo účtu:* 1768038/0300  
*variab. symbol:* 9132000346

**a**

***Nájemce :*** Ing. Bc. Barbora Krejčová

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona  
nezapsaná v obchodním rejstříku

*místo podnikání:* Strakonice, Družstevní 487  
*IČ:* 01033778

**v tomto znění**

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí v katastrálním území Strakonice, obci Strakonice: pozemku parc.č. st. 168/1, jehož součástí je stavba č.p. 141, obč. vybavenost na Velkém náměstí ve Strakonících I (dále jen obchodní dům Maják nebo jen „obchodní dům“).

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání ve výše uvedené budově, a to prostory umístěné ve 2. poschodí obchodního domu Maják o výměrách 105 m<sup>2</sup> a 56 m<sup>2</sup> + WC ve 2. poschodí objektu, dále bude nájemce užívat příslušenství budovy společně s dalšími nájemci obchodního domu - chodby, výtah, apod., přesné umístění prostor je vyznačeno na plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Přístup a příjezd k obchodnímu domu je zajištěn z veřejné komunikace z Velkého náměstí a dále na základě věcného břemene chůze a jízdy zřízeného smlouvou vloženu do katastru nemovitostí pod čj. V-5572/2005-307 přes pozemek parc. č. st. 168/2 v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2376-198/2005 vyhotoveným Geoteka s.r.o. (přístup průjezdem přes Základní uměleckou školu z ul. Kochana z Prachové).

2. Po splnění podmínek stanovených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, pronajímatel přenechává za úplatu nájemci předmět nájmu, aby ho ve stanovené době užíval.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem vybudování sportovního studia se zaměřením na skupinové cvičení (H.E.A.T., Bosu, Pilates, kruhový trénink apod.).

4. Nájemce si je plně vědom stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, prohlašuje, že předmět nájmu vyhovuje jeho záměrům, a v tomto stavu jej přebírá.

5. Předmětem nájmu je dodávka služeb (dodávka vody, vytápění, el. energie atd.) viz bod III.7.

6. Nájemce bere na vědomí, že v budově budou provozovat svoji činnost další nájemci, např. prodejna Alpine Pro, prodej zmrzliny, provozování bankovní pobočky, apod.. Nájemce dále bere na vědomí, že další nájemci budou provádět stavební úpravy pronajatých prostorů, s čímž může souviset dočasné částečné omezení provozu nájemce.

## II.

### Doba nájmu

1. Tento nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1.8.2016 do 31.7.2021. V případě, že nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, je povinen o tom písemně vyrozumět pronajímatele nejpozději šest měsíců před koncem sjednané doby nájmu. Pokud poté pronajímatel nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby nájmu nesdělí nájemci, že na skončení nájmu trvá, tak platí že se nájemní smlouva automaticky prodlouží o další 1 rok. Tuto smlouvu lze výše uvedeným způsobem prodloužit i opakovaně.

2. Tuto smlouvu je možné rovněž vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, jež začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že je ze strany pronajímatele dáвана výpověď z důvodu neplacení nájemného, činí výpovědní doba 1 měsíc.

3. Nájemní poměr touto smlouvou založený je možné ukončit dohodou smluvních stran.

## III.

### Cena nájmu

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a to ve výši 48.000,- Kč/ročně, slovy čtyřicet osmtisíckorunčeských, a je splatné ve čtvrtletních splátkách.

#### 2. Inflační doložka

a) S účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku, bude uplatňována nová výše nájemného s ohledem na míru inflace za předcházející rok (za míru inflace je považována

míra inflace měřená indexem růstu spotřebitelských cen vyhlášená Českým statistickým úřadem, v případě, že by tento index přestal být zveřejňován, použije se nejbližší podobný index odrážející inflační nárůst), kdy nová výše nájemného se stanoví dle následujícího vzorce:

$$N_n = N_p + \frac{N_p \times 365 \times I_k}{36\,500}$$

- $N_n$  ..... nová výše nájemného /v Kč/
- $N_p$  ..... výše nájemného za předcházející rok /v Kč/
- $I_k$  ..... inflační koeficient /v %/

b) Pronajímatel je oprávněn uplatnit inflační koeficient i v nižší, než ČSÚ vyhlášené výši.

c) Pronajímatel vypočte novou výši nájemného za příslušný kalendářní rok dle shora uvedeného vzorce a písemně ji sdělí nájemci. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli rozdíl mezi stávající výší nájemného a novou výší nájemného za období od 1.1. nejpozději do 60 dnů ode dne písemného sdělení pronajímatele.

d) V případě, že se pronajímatel rozhodne nevyužít svého práva na zvýšení nájemného za příslušný kalendářní rok, případně nevyužít tohoto práva v plném rozsahu (inflační koeficient uplatní v nižší než ČSÚ vyhlášené výši), oznámí toto své rozhodnutí nájemci ve lhůtě do 30. června příslušného kalendářního roku.

3. Nájemné je splatné 4 x ročně a sice předem vždy k 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10. na níže uvedený účet pronajímatele:

bank. spojení: ČSOB a.s., pobočka Strakonice, číslo účtu: 1768038/0300.

Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Poměrná část nájemného ve výši 8.000,15 Kč za období od 1.8.2016 do 30.9.2016 bude uhrazena na účet pronajímatele do 14 dnů od podpisu této smlouvy.

5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle vl. nařiz. 351/2013 Sb. v platném znění.

6. K nájemnému se dle bodu 3. platí navíc na účet správce objektu Technických služeb Strakonice s.r.o. níže uvedené zálohy na služby:

- voda (vodné, stočné, srážková voda) – záloha ve výši 2.000,- Kč/čtvrtletně
- vytápění - záloha ve výši 12.000,- Kč/čtvrtletně
- elektrická energie – záloha ve výši 7.500,- Kč/čtvrtletně.

Zálohy na služby bude nájemce hradit čtvrtletně na níže uvedený účet správce objektu Technických služeb Strakonice s.r.o. a to vždy do 5. dne prvního měsíce ve čtvrtletí:

- bankovní spojení: ČSOB a.s., Strakonice, číslo účtu: 111471921/0300.

7. Poměrná část zálohy na služby za období od 1.8.2016 do 30.9.2016 v celkové výši 14.333,- Kč (z toho voda 1.333,- Kč, vytápění 8.000,- Kč a el. energie 5.000,- Kč), bude uhrazena na účet správce objektu, a to nejpozději do 5.8.2016.

Rozúčtování spotřeby tepla:

Vlastník nemovitosti Město Strakonice vybaví budovu přístroji registrujícími dodávku tepelné energie nebo zařízeními pro rozdělování nákladů na vytápění. Jelikož vnitřní rozvod tepla vstupuje do nebytových prostor v několika místech, bude stanoveným pracovním měřidlem určeným k měření tepla indikátor instalovaný na každém otopném tělese v budově.

Cena tepla bude stanovena samostatnou kalkulací ceny s uvedením dalších nákladů vynaložených na provoz (cena tepla od dodavatele + poměrná el. energie VS, poměrná spotřeba vody VS, poměrné mzdy obsluhy VS, poměrné režijní náklady).

8. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje správce objektu TS Strakonice s.r.o. každoročně nájemci nejpozději do 30.4. a ve lhůtě do 31.8. bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

9. Výši záloh za ceny služeb je správce objektu TS Strakonice s.r.o. oprávněn jednostranně každoročně v průběhu roku zvyšovat na základě zvýšení cen od primárních dodavatelů, příp. na základě zvýšené spotřeby.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje :

- předat předmět nájmu nájemci a udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu stanoveným v čl. I odst. 3 této smlouvy a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce.

- po oznámení potřeby oprav dle čl. IV. odst. 2 písm. d) této smlouvy, obstatat bez zbytečného odkladu provedení těchto oprav tak, aby došlo k co nejmenšímu možnému omezení v užívání předmětu smlouvy nájemcem,

2. Nájemce se zavazuje :

a) v případě, že současný účel užívání předmětu nájmu určený příslušným rozhodnutím stavebního úřadu bude odlišný od účelu užívání uvedeného nájemcem, zavazuje se nájemce předmět nájmu k tomuto novému účelu užívat teprve na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby, náklady s tím spojené ponese nájemce,

b) zajistit posouzení statika, zda je možné prostory využívat k pronajatému účelu, toto statické posouzení bude předáno pronajímateli při podpisu smlouvy,

c) využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel a dát ho do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

d) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup k předmětu nájmu,

e) zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady, jedná se zejména o drobné opravy zahrnující opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otvírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří).

Nájemce je povinen, provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět nájmu alespoň ve stavu, v jakém byl nájemci předán.

f) nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci,

g) služby spojené s nájmem hradit na vlastní náklady (el. energie, voda, vytápění) - viz. čl. III.7 této smlouvy,

h) zajišťovat pravidelně revize elektro v pronajatém prostoru dle platných předpisů, jedno vyhotovení originálu revize odevzdat vždy na město Strakonice nejpozději do 1 měsíce od provedení revize,

i) plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které jsou předmětem nájmu, osobou zodpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany dle této smlouvy je Ing. Bc.Barbora Krejčová,



j) dodržovat provozní řád budovy Velké náměstí 141, Strakonice, který bude zpracován ve spolupráci pronajímatele, správce objektu a nájemců uvedeného objektu, a který bude řešit např. přístup nájemců do budovy, úklid společných prostorů, atd.

k) veškeré změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele, tyto změny musí být písemně odsouhlaseny před jejich vlastním uskutečněním pronajímatelem na základě nájemcem jednoznačně specifikované konkrétní změny (např. projektovou dokumentací), v případě porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každé porušení.

Nájemce zajistí stavební úpravy předmětu nájmu schválené Radou města Strakonice a SÚ MÚ Strakonice na vlastní náklady. Tyto úpravy zůstanou po skončení nájmu ve vlastnictví pronajímatele. Při ukončení nájmu nebudou provedené úpravy žádným způsobem kompenzovány, ani pokud těmito úpravami došlo ke zhodnocení předmětu nájmu.

Pokud pronajímatel do 30 dnů od počátku výpovědní doby nájemci neoznámí, že trvá na odstranění provedených úprav předmětu nájmu, je nájemce oprávněn tyto změny resp. úpravy předmětu nájmu k okamžiku vyklizení předmětu nájmu zachovat, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě porušení povinnosti odstranit změny a úpravy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každé porušení.

l) nájemce zajistí na své náklady stavební úpravy, např. rozdělení větší místnosti o výměře 105 m<sup>2</sup> na dvě menší místnosti lehkou příčkou, drobnou rekonstrukci sociálního zařízení. Provedení případných úprav bude nájemce ještě před jejich uskutečněním konzultovat s investičním technikem města a na Stavebním úřadu MÚ Strakonice.

m) předat předmět nájmu pronajímateli po skončení nájmu ve stavu obvyklém běžnému opotřebení; v případě porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

n) nájemce je povinen předat vyklizený předmět nájmu zpět pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany podepíší předávací protokol, který popíše stav předmětu nájmu, a potvrdí řádné předání předmětu nájmu pronajímateli.

V případě, že bude předmět nájmu poškozen nebo jeho stav nebude odpovídat obvyklému opotřebení ve srovnání se stavem při podpisu této smlouvy, je nájemce povinen nahradit škody vzniklé pronajímateli v důsledku takového závadného stavu předmětu nájmu.

V případě porušení povinnosti nájemce v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu při ukončení nájemní smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

3. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o změně svých kontaktních údajů uvedených ve smlouvě. Nebude-li takováto (i opakovaná) změna neprodleně písemně oznámena druhé smluvní straně, budou veškeré písemnosti související se smluvním vztahem doručovány na původní adresu uvedenou ve smlouvě, popř. jinou naposledy uvedenou adresu. V případě, že bude i druhý pokus o doručení na poslední známou adresu bezvýsledný, má se za to, že bylo doručeno třetího dne následujícího pro vrácení zásilky jako nedoručitelné zpět odesílateli

4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Strakonice, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za své obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Nájemce rovněž souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

V.

**Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění**

Město Strakonice prohlašuje, že:

- záměr pronajmout nemovitost ve vlastnictví města Strakonice specifikovanou v čl. I. odst. 1., která je předmětem této smlouvy, byl před projednáním v příslušných orgánech města zveřejněn po dobu 15 dnů vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Strakonice
- pronájem předmětu nájmu ve vlastnictví města Strakonice byl schválen Radou města Strakonice pod č. usnesení 2083/2016 ze dne 11.5.2016.

K potvrzení shora uvedených skutečností připojuje svůj podpis starosta (místostarosta) města Strakonice.

VI.

**Závěrečná ustanovení**

1. V otázkách výslovně smlouvou neupravených se tento vztah řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo bude považováno za neúčinné nebo nevymahatelné, ať už z jakéhokoli důvodu, všechna ostatní ustanovení této smlouvy budou považována a zůstanou platná a vymahatelná v nejširším možném rozsahu. Neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno dohodou smluvních stran takovým ustanovením, které bude svou formou i obsahem v nejvyšší možné míře splňovat účel a smysl neplatného, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.

Skutečnost, že některá ze smluvních stran nevykonala některé z jejích práv, resp. oprávnění podle této smlouvy nebo takové právo nebo oprávnění nevykonala ihned po jejich vzniku, nemůže být vykládána jako vzdání se takového práva nebo nemůže způsobit zánik tohoto práva. Stejně tak nemůže být částečný výkon jakéhokoliv práva podle této smlouvy vykládáno jako překážka výkonu dalších práv nebo dalších částí příslušného práva vzniklého na základě této smlouvy.

2. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky ke smlouvě.

3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 paré a nájemce 1 paré.

4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Strakonících dne 29.7.2016 .....

02.

.....  
pronajímatel

**MĚSTO<sup>33</sup>**  
**Strakonice**

.....  
nájemce





2. patro