

## Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání - vzor.

Č.evidence smluv :  
Č.registru smluv odb.:  
Č.spisu :

### NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

**Pronajímatel: Město Šternberk**  
se sídlem ve Šternberku,  
Horní náměstí 78/16  
zastoupené .....  
IČ : 00 299 529  
DIČ : CZ00299529  
Právní forma: obec

na straně jedné

a

**Nájemce:** .....  
bytem .....  
datum narození /  
sídlem .....  
zastoupený  
IČ .....  
DIČ .....  
Bankovní účet: .....  
Zapsaný u .....

na straně druhé

#### I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc nacházející se ve Šternberku na ulici ..... č. pop., č. o. .... postavené na pozemku parc. č. .... v k. ú. .... Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Olomouc, na listu vlastnictví č. ... pro obec Šternberk a katastrální území .....

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání, který se nachází v ..... (přízemí, patro) výše specifikované nemovitosti s vchodem z ..... o následující specifikaci a ploše, dále jen prostor:

Počet	popis	plocha celkem m <sup>2</sup>
.....	.....	.....
užívaná plocha celkem .....		m <sup>2</sup>

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení prostoru nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

## II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své podnikatelské činnosti – .....

2.2. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena.

## III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od .....; určitou od ..... do .....

3.1.1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo 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

b) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

3.1.2. Nájem na dobu neurčitou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

3.2. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu pronajatý prostor vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli.

3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním prostoru při skončení nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak - je nájemce povinen uhradit dle § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s protokolárním předáním prostoru. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši nájmu, které nájemce získá neoprávněným užíváním prostoru po skončení nájmu.

## IV. Výše a splatnost nájemného

4.1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran ve smluvní výši [dle přílohy č. 3](#) nebo Radou města Šternberka, pokud jde o výši nájemného odlišnou od této přílohy. Výše nájemného byla schválena Radou města Šternberk usnesením č. .... ze dne ..... a činí bez vlivu inflace

popis	plocha celkem m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok
.....	.....	.....
<b>Nájem celkem ...</b>		<b>Kč/rok = ..... Kč/měsíc</b>

4.2. Nájemné bude od účinnosti smlouvy zvyšováno o míru inflace stanovenou Statistickým úřadem ČR pro rok ..... a roky následující, pokud nebude stanoveno Radou města Šternberk jinak. Navýšení nájemného o inflaci bude nájemci sděleno v každém roce

nájemního vztahu nejpozději do 30.6. písemnou formou. Nájemce se zavazuje zvyšované nájemné o inflace pronajímateli hradit. Smluvní strany se dohodly, že navyšování nájemného o inflaci nebude řešeno dodatky smluv. První oznámení o navýšení o inflaci bude učiněno nejpozději do .....

4.3. Nájem sjednaný v odstavci 4.1. čl. IV. Výše a splatnost nájemného shora citované smlouvy se zvyšuje o daň z přidané hodnoty ve výši .....

Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze 2. této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány. Pokud nájemce není plátcem DPH, k tomuto ustanovení smlouvy se nepřihlíží.

4.4. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

4.5. S účinností od ..... bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u ..... expozitura Šternberk, č.ú....., var.symbol .....

4.6. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy o nájmu a případných dodatků je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy a případných dodatků bude nájemci účtován ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

4.7. Nájemce je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů nebytového prostoru. Jedná se o ..... Nájemné je stanoveno ve smluvní výši a činí .....Kč/měsíc. Nájemné bude hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č.ú. ...., var.symbol ..... Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

## **V. Služby spojené s užíváním prostoru**

5.1. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit služby, které souvisí s provozem prostoru. Nájemce vlastním jménem uzavře smlouvy na odběr el. energie, plynu, na odvoz TKO a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci schváleného účelu nájmu prostoru.

5.2. V případě, že některou ze služeb zajišťuje pronajímatel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:

Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:

5.1.1.

Záloha na službu vodné, stočné:

Záloha je stanovena ve smluvní výši .....Kč/měsíc.

5.1.2.

Záloha na službu - osvětlení společných prostor:

Záloha je stanovena ve smluvní výši .....Kč/měsíc

5.1.3.

Záloha na službu kontrola a revize spalinových cest

Záloha je stanovena ve smluvní výši .....Kč/měsíc

5.1.4.

Záloha na službu - úklidové služby

Záloha je stanovena ve smluvní výši .....Kč/měsíc

atd.

Zálohy jsou hrazeny v měsíčních platbách s účinností od ..... Jsou splatné nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č. ú....., var.symbol ..... Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady těchto záloh je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů ve výši dle platných právních předpisů.

5.3. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Nájemce je povinen hradit změněnou zálohu na výše uvedený účet pronajímatele od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

5.4. Skutečná výše nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány vždy za zúčtovací období a doručeny nájemci nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období, pokud nebude stranami dohodnuto jinak. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě ..... Jestliže nájemce se dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 5 dnů od data jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

## VI. Další ujednání

6.1. Prostor je ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání a stavu standardním. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a prostor v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu prostor pronajímateli vyklizený prostor a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět ve shora uvedeném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

6.2. Nájemce je povinen hradit po celé období nájemního vztahu na vlastní náklady údržbu a opravy prostoru. Jedná se o níže uvedené práce:

- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí prostoru/prostorů
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru/nebytových prostorů
- nátěry rámu a ostění výkladců, oken, vstupních dveří, vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,

- opravy měřicí a regulační techniky
- opravy zdrojů teplé vody
- opravy osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování
- opravy vyjmenované v nařízení vlády č.258/1995 Sb.

Změnu je možno dohodnout jen na základě usnesení Rady města Šternberka. Provedení údržby a oprav je nájemce povinen pronajímateli ohlásit písemně nebo ústně do protokolu před zahájením vlastní realizace údržby a oprav.

6.3. Pronajímatel zajišťuje pojištění nemovitosti, ve které se prostor nachází, proti živelným pohromám v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.4. Nájemce pojistí věci, které vnese do prostoru, a za tyto vnesené věci nese plnou odpovědnost.

6.5. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nad rámec vyjmenovaných oprav v odst. 6.2. čl. V. této smlouvy. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nebude mít nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost prostor a nemovitost užívat pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce musí údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání prostoru. Pronajímatel je zavázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

6.6. Nájemce nesmí provést stavební úpravy prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak.

6.7. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V této věci sjednávají obě strany ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou nájemce je povinen pronajímateli zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím není dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět dle § 2309 a § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

6.8. Nájemce je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, považuje se toto jednání nájemce za hrubé porušení nájemcových povinností vůči pronajímateli a pronajímatel má právo nájem prostoru vypovědět. Při skončení nájmu prostoru je nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů nájemcem, bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.9. Nájemce je povinen případné nevyužívání pronajatého nebytového prostoru projednat pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

6.10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce, např. ve věci likvidace odpadů, udržování pronajatého prostoru apod.. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu pronajatého prostoru a přístupových chodníků.

6.11. Nájemce je povinen vlastním finančním nákladem zajišťovat revize související s provozem prostoru a zajistit odstranění případných závad vyplývajících z těchto revizí. V případě, že tak neučiní, odpovídá za případné škody vzniklé na majetku pronajímatele a je povinen tyto škody v plné výši pronajímateli uhradit.

6.12. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do pronajatého prostoru za účelem kontroly plnění této smlouvy. Kontrola bude provedena za jeho přítomnosti během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možno provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4. Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy o nájmu. O skutečnosti zveřejnění a jeho důvodech bude příslušná smluvní strana informovat druhou smluvní stranu.

7.5. V souvislosti se zákonem o ochraně osobních údajů č. 101/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka. Nájemce souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro Radu města Šternberk a Zastupitelstvo města Šternberk pro možnost projednání všech závazků a povinností vyplývajících z užívání předmětu nájmu.

7.6. Tato smlouva nabývá účinnosti .....

7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

## **VIII.**

Doložka:

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele schválila záměr města - pronájem prostoru, který je předmětem této smlouvy, Rada města Šternberka dne ..... usnesením č. .... a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od ..... do .....

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Šternberka dne ..... usnesením č. ....

## IX. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Šternberku dne: .....

za pronajímatele:

.....

za nájemce:

.....

**Příloha č. 1**  
Situační plán

**Příloha č. 2**  
**Příloha č. 2 je součástí nájemní smlouvy v případě, že nájemce je plátcem DPH.**

### SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ – ROZPIS NÁJEMNÉHO

#### Město Šternberk

zastoupené .....  
se sídlem Horní náměstí 78/16 ve Šternberku  
IČ: 00299529  
DIČ: CZ00299529  
(správce)

#### Nájemce

bytem.....  
datum narození  
se sídlem  
IČ .....  
DIČ .....  
Bankovní účet: .....  
Datum vystavení: .....  
Variabilní symbol: .....  
Předpis nájemného za období od .....  
Datum uskutečnění zdanitelného plnění se rovná datu splatnosti.

Předpis měsíčních plateb nájemného  
Adresa nájmu – nebytový prostor

Typ platby	Období	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
měsíční						

Ve Šternberku dne: .....

za pronajímatele:

.....

za nájemce:

.....