

**Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334**

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

jednající: Ing. František Padělek, starosta

bankovní spojení Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem

číslo účtu : 94-3484600267/0100

dále jen jako „pronajímatel“

a

**Omorfia s.r.o., IČ 07105738**

se sídlem: Rybná 24, 110 00 Praha 1, Staré Město

zapsaná u Městského soudu v Praze, spis. značka C 294751

zastoupená jednatelkou, Mgr. Monikou Petráskovou

korespondenční adresa:

dále jen jako „nájemce“

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

(dále jen „smlouva“)

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanský zákoník, § 2235 a následující**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:  
pozemku parc.č.120/5 jehož součástí je budova čp. 88, Arnoštova ul., v k.ú. Roudnice nad Labem  
(dále jen „nemovitostí“) zapsané na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem,  
zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor nacházející se v části 1. NP vlevo v budově č.p. 88, ul.  
Arnoštova v Roudnici nad Labem, o výměře 11,07 m<sup>2</sup> a zázemí o výměře 12,31 m<sup>2</sup>.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává k užívání nájemci nebytový prostor za účelem provozování obchodu  
s přírodní kosmetikou a ekodrogerií.
2. Pronajímatel pronajímá a přenechává nájemci do užívání předmět nájmu dle této smlouvy, a to za  
podmínek sjednaných v této smlouvě.
3. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této  
smlouvě, zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, platit pronajímateli sjednané  
nájemné a služby s nájmem spojené, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a  
závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal.

### III.

#### Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemné za užívání části nebytového prostoru bez ceny služeb spojených s nájmem bylo mezi smluvními stranami sjednáno shodně podle usnesení Rady města Roudnice nad Labem č. usn. 261/2021 ze dne 21. 7. 2021, celkově tedy 1.800,- Kč vč. DPH/m<sup>2</sup>/rok.
2. Nájemné bude placeno v měsíčních intervalech, a to vždy do 15. dne předcházejícího měsíce ve výši 3.507,- Kč vč. DPH.  
Nájemné v sobě nezahrnuje úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce bude hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., expositura Roudnice nad Labem, číslo účtu 94-3484600267/0100 VS 3330003191.
4. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas dle čl. III. odst. 1-3 této smlouvy, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení s jeho zaplacením. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé ze stejného právního důvodu, a to na náhradu škody v plné výši.
5. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději do konce března daného kalendářního roku, přičemž v té době aktuální nájemné, navýšené dle předchozí věty, se platí zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku. Případný rozdíl na dosud zaplaceném nájemném uhradí nájemce Pronajímateli spolu s platbou nájemného, které bude bezprostředně splatné po oznámení nové výše nájemného.

### IV.

#### Úhrada ceny za služby spojené s nájmem a pojištění

1. Pronajímatel nájemci zajišťuje v rámci služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dodávku vody a odvod odpadních vod a nájemce se zavazuje tuto cenu služby hradit.  
Spotřeba služby bude vypočtena následujícím způsobem:
  - úhrada za vodné a stočné se stanoví odečtem podružného vodoměru a přefakturováním poměrné částky nájemcem sousedního nebytového prostoru, kde je umístěn podružný i hlavní vodoměr.

Dodávku tepla, elektrické energie, odvoz odpadu, úklid, údržbu a jiné si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady u dodavatelů. Úhrada za předmětné služby spojené s užíváním předmětu nájmu není zahrnuta v ceně nájemného.
2. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na předmětu nájmu, který výslovně nezavinil, jakož i např. za škodu způsobenou na předmětu nájmu v důsledku vloupání. Pro tyto případy si zajistí pojištění nájemce.

## **V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné, zálohy a nedoplatky za služby spojené s nájmem ve výši a lhůtách a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat v řádném stavu a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho užíváním. Obvyklým udržováním předmětu nájmu se rozumí drobné opravy předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, případně v právním předpise, který toto nařízení v budoucnu nahradí.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební zákon, které se vztahují na užívání nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu pronajatého nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a řídit se provozním řádem budovy.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, pronajatý prostor a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce, opravy, úpravy či jiné práce obdobného charakteru, kterými se jakkoli mění dispozice předmětu nájmu, způsob jeho užívání či dochází k zásahu do jeho konstrukce (dále jen "Stavební práce"). Souhlasí-li Pronajímatel se Stavebními pracemi, určí zároveň podmínky pro jejich provedení.
8. Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy nebytového prostoru, které nejsou obvyklým udržováním, jen na základě písemného souhlasu pronajímatele, kterému před projednáním předloží písemný návrh včetně rozpočtu. Poruší-li nájemce svou povinnost zajistit si předběžný souhlas pronajímatel a začne provádět změny nebo úpravy nebytových prostor, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny, resp. úpravy nebytového prostoru, je nájemce povinen realizovat za dodržení příslušných právních předpisů, v souladu s vyjádřeními, resp. stanovisky dotčených správních orgánů, v případě jejich nedodržení je nájemce povinen uhradit veškeré sankce. Veškeré tyto opravy a investice bude provádět nájemce na vlastní náklady a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů a pronajímatel není povinen nájemci hradit nájemcem vynaložené investice do předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli kopie faktur - vyúčtování nájemcem vynaložených investic, a to ve lhůtě jednoho měsíce od vynaložení investic.

9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.
10. Nájemce může budovu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností nájemce. Na základě tohoto projednání vydá pronajímatel k umístění svůj písemný souhlas, v němž případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván.
11. Nájemce udržuje prostory a jejich bezprostřední okolí, jakož i zařízení a vybavení v nich se nacházející (s výjimkou hlavních rozvodů budovy) v řádném, čistém a provozuschopném stavu; na své náklady dále provádí v prostorech a na zařízeních, instalacích a spotřebičích instalovaných v prostorech veškeré opravy (včetně výměn, renovací, předělávek a úprav) a revize vyžadované platnými právními předpisy, a to bez ohledu na jejich povahu.
12. Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na/v prostorech vznikne v době od jejich převzetí do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na/v Budově způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.

## **VI.**

### **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou od 1.9. 2021.
2. K ukončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran.
3. K ukončení nájemní smlouvy může dojít výpovědí i bez udání důvodu.
4. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka do vlastních rukou adresáta na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na adresu sdělenou prokazatelně nájemcem později. Nepodaří-li se poště takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana na své adrese nebyla zastižena, a obesaná strana si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, bude výpověď odeslána ještě jednou shodným způsobem a když ani tuto druhou zásilku si obesaná strana nevyzvedne, považuje se poslední den úložní lhůty této zásilky za den doručení zásilky, i když se obesaná strana o uložení nedozvěděla, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu prostory pronajímateli v původním stavu, v jakém byly při jejich předání pronajímatelem dle smlouvy, tj. řádně vyklizené, bez jakýchkoli stavebních prací a po odstranění veškerých škod a zásahů na budově, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení prostor sepíší smluvní strany předávací protokol; nájemce je vázán předávacím protokolem pořízeným pronajímatelem i v případě, že se předávání prostor z jakéhokoli důvodu nezúčastní. Pronajímatel je oprávněn vyzvat nájemce, aby v prostorech ponechal některé nebo všechny stavební práce s tím, že nájemci v takovém případě vzniká právo na náhradu účelně vynaložených nákladů na takto ponechané stavební práce. Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů se vztahuje pouze na stavební práce, ke kterým pronajímatel dal písemný souhlas.

## **VII. Doložka**

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 3. 6. 2021 – 21. 6. 2021 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 302/2021 ze dne 11.8.2021. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu nebytového prostoru 1. NP, o výměře 11,07 m<sup>2</sup> a ostatního zázemí o celkové výměře 12,31 m<sup>2</sup> v budově čp. 88, ul. Arnoštova v Roudnici n.L., v k. ú. Roudnice nad Labem touto smlouvou, byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, které podmiňují platnost tohoto právního jednání.

## **VIII. Závěrečné ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou obou stran a to formou číslovaných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy a pronajímatel se zavazuje při zveřejnění smlouvy dodržovat ustanovení zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních (každý má platnost originálu), z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti 1.9 2021, ne však před dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel, na nějž se vztahují povinnosti dle tohoto zákona.

Pronajímatel

Nájemce

V Roudnici nad Labem dne .....

V Roudnici nad Labem dne .....

.....  
Město Roudnice nad Labem  
Ing. František Padělek  
starosta

.....  
Omorfia s.r.o.  
Monika Petrásková  
jednatelka