

Nájemní smlouva
OS25000196

Pronajímatel:

Město Jaroměř

Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř

IČ: 00272728

DIČ: CZ00272728

Číslo účtu: 4626131369/0800

Zastoupené Bc. Janem Borůvkou, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Zdeněk Bureš

Sídlo: Polská 327, 551 02 Jaroměř

IČ: 67471251

DIČ: CZ7306233264

Právní forma, registrace: Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákona, Územní pracoviště v Náchodě

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- pozemku parc. č. 492/1, o výměře 17 464 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. a pozemku parc. č. 488, o výměře 6 170 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. Pozemky včetně budov jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod pro obec Jaroměř, katastrální území Josefov u Jaroměře, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

2. Pronajímatel přenechává nájemci dočasně k užívání:
 - nebytový prostor v areálu Korunních hradeb II (kasematy, kóje č. 126) o výměře 196 m² v budově bez č. p. / č. e. a prostoru 60 m² před kójí, která je součástí pozemku p. č. 492/1 a zasahuje do valu na pozemku p. č. 488, vše k. ú. Josefov u Jaroměře.
Přesné vymezení předmětu nájmu je v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
(dále jen souhrnně jako „předmět nájmu“)
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem.
4. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu k provozování autodílny a parkování.
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2025. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
4. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1. 7. 2025. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
5. Technické zhodnocení smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
7. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize, které je povinen předložit pronajímateli na vyzvání do 14 dnů.
9. Pronajímatel v den předání nemovité věci poskytne nájemci vstupní revize na předmět nájmu.
10. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
11. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
12. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
13. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do / na předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
14. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných na / v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

15. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je kulturní památkou. Nájemce je povinen pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu, užívat ji způsobem odpovídajícím jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě nebo technickému stavu, chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo zničením. V případě provádění jakýchkoliv stavebních a technických úprav nebo vzhledových změn kulturní památky, je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele s prováděním takových změn.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně. Výše nájemného činí 6 400 Kč (slovy šest tisíc čtyři sta korun českých) plus příslušná sazba DPH měsíčně, tj 76 800,- Kč/ročně (slovy sedmdesát šest tisíc osm set korun českých) plus příslušná sazba DPH, v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, variabilní symbol 250001961, v měsíční splátce v plné výši s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce podle splátkového kalendáře – daňového dokladu (dále jen „splátkový kalendář“).
3. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.
4. Výši celkového nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit podle nárůstů roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, pokud její výše přesáhne 2 %. Zvýšení nájemného bude provedeno s účinností vždy od 1. 4. roku následujícího, po roce, za který byl index vyhlášen.
5. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
6. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
7. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.
8. Nájemce se zavazuje hradit zálohy za služby následovně:
 - elektrická energie 500,- Kč/měsíčně plus příslušná sazba DPH.
9. Zálohy na služby se nájemce zavazuje hradit pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je vedená u České spořitelny, a.s., číslo účtu 4626131369/0800,

variabilní symbol č. 250001961, s DUZP a splatností k 15 dni příslušného kalendářního měsíce.

10. Vyúčtování služeb běžného kalendářního roku bude provedeno na základě skutečné spotřeby elektrické energie, která je měřena poměrovým elektroměrem, a předložena nejpozději do 30. 4. následujícího roku, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů. K tomuto datu bude vystaven daňový doklad. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případný nedoplatek do tří měsíců od vystavení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen vrátit nájemci případný přeplatek, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o změně čísla jeho bankovního účtu.
11. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku příslušné zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby stanovené dodavatelí služeb nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněné zálohy na služby platit od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení pronajímatele o nové výši příslušných záloh na služby.
12. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, příloha č. 16, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Čl. v.

Úhrada za bezesmluvní užívání

1. Smluvní strany společně prohlašují, že nájemce v době od 12. 5. 2025 do 30. 6. 2025, tj. do dne, který předchází dni nabytí účinnosti této smlouvy, užíval bez právního důvodu předmět nájmu, ke stejnému účelu, k jakému je sjednávána tato smlouva.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši 10 520,55 Kč (slovy deset tisíc pět set dvacet korun padesát pět haléřů) bezhotovostním převodem na

účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: 4626131369/0800, var. symbol 250001961, se splatností do 14 dnů od podpisu nájemní smlouvy.

3. Nesplní-li nájemce výše uvedený závazek řádně a včas, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit. Odstoupením se tato nájemní smlouva ruší ke dni odstoupení.

Čl. VI.

Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být, zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému nebo změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu bude předán vyklizený a v případě budov nově vybílený.
5. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu předložit a předat pronajímateli nejpozději v den předání předmětu nájmu veškeré revize, které měl v rámci celého období nájemního vztahu provádět. Pro případ nepředložení těchto revizí ze strany nájemce si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč (slovy pět tisíc Kč) za každou nedoloženou revizi. Tato smluvní pokuta je splatná v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele domáhat se případných škod na nájemci, které vzniknou pronajímateli jednáním nájemce.
6. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
7. Nájemce se zavazuje, že při skončení nájmu poskytne pronajímateli potřebnou součinnost pro přepis odběrných míst na energie (elektrina, plyn), a to ze svého dodavatele na dodavatele pronajímatele. Nájemce nesmí sám ukončit smlouvu na odběr energií, což by mohlo mít za následek odmontování odběrného zařízení a ukončení odběrného místa. Pokud by tak přesto nájemce učinil a došlo by k odmontování odběrného zařízení /

ukončení odběrného místa, je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré náklady na případné znovu zavedení odběrného místa včetně všech revizí a provedení nutných úprav, který se znovu zavedením souvisí.

8. Užívá-li nájemce i po skončení předmět nájmu dále,
 - je povinen vydat za bezesmluvní užívání předmětu nájmu, bezdůvodné obohacení ve výši nájmu i nadále dokud pronajímateli předmět nájmu nepředá,
 - pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.
9. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně písemně, a to prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenou též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
5. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. V případě jejího vyhotovení v elektronické formě ve formátu .pdf, obdrží každá smluvní strana oboustranně elektronicky podepsaný datový soubor této smlouvy.
6. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy pronajímatel

bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
10. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
11. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
12. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 18. 6. 2025 usnesením č. 0876-15-2025-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
13. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 14. 4. 2025 do 30. 4. 2025.

Přílohy smlouvy:

- Příloha č. 1 - Vyznačení předmětu nájmu

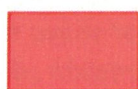
V JAROMĚŘI dne 24. 6. 25



V Jaroměři dne 24. 6. 25



Příloha č. 1



- vyznačení předmětu pronájmu