

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

## **o nájmu nebytových prostor**

### **Město Litoměřice**

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice  
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958  
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem  
na základě pověření k podepisování nájemních smluv  
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

### **97. pěší divize, z. s.**

se sídlem Žernosecká 2225, Předměstí, 412 01 Litoměřice  
IČO: 08098166  
zastoupený předsedou Markem Burešem

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

## **smlouvu o nájmu nebytových prostor**

### **Čl. I Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, které se nachází v budově bez č.p., stojící na pozemku parc. č. 2676/31 v k.ú. Litoměřice v bývalém vojenském areálu v ulici Pobřežní v obci Litoměřice.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor, který se nachází v budově uvedené v odst. 1., prostor sloužící podnikání tvoří jedna místnost o výměře 202,40 m<sup>2</sup>.

### **Čl. II Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

### Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté nebytové prostory za účelem provozování skladu a garáže. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.

### Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu


1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno na základě „**Pravidel pro stanovení a výpočet nájemného v městských prostorách sloužících k podnikání s platností od 01.01.2017**“, schválených Radou města Litoměřice dne 22.09.2016 pod usnesením č. 552/18/2016 a na základě usnesení Rady města Litoměřice č. 492/17/2019 ze dne 26.08.2019. Smluvní nájemné činí **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.

Výše nájemného činí ročně částku **20 244 Kč** (slovy: dvacet tisíc dvě stě čtyřicet čtyři korun českých), měsíčně tedy částku **1 687 Kč** (slovy: jeden tisíc šest set osmdesát sedm korun českých).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na odvádění srážkových vod a na osvětlení společných prostor (dále jen „služby“) ve výši **5 700 Kč** (slovy: pět tisíc sedm set korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **475 Kč** (slovy: čtyři sta sedmdesát pět korun českých). Měsíční záloha zahrnuje platby v částce **375 Kč** (slovy: tři sta sedmdesát pět korun českých) za odvádění srážkových vod a v částce **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za osvětlení společných prostor.

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **25 944 Kč** (slovy: dvacet pět tisíc devět set čtyřicet čtyři korun českých). **Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku 2 162 Kč** (slovy: dva tisíce jedno sto šedesát dva korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo:  variabilní symbol **9430000455**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

## **Čl. V** **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 01.09.2019 do 31.08.2020**. Nájem je možné prodloužit v souladu s § 2230 občanského zákoníku; smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok.

2. Nájem zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět na základě § 2229 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět na základě § 2229 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám (i podnikajícím) na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníkům osobám bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## **Čl. VI** **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

## **Čl. VII** **Práva a povinnosti**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.

6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.

8. Nájemce nemá právo provozovat v nebytovém prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 občanského zákoníku).

9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## **Čl. VIII Ostatní ujednání**

Vzhledem k poskytnuté slevě na nájemném zavazuje se nájemce po celou dobu trvání této nájemní smlouvy při všech akcích pořádaných nájemcem propagovat město Litoměřice a uvádět, že akce je realizována za podpory města Litoměřice.

## **Čl. IX Závěrečná ustanovení**

1. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.

2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.

3. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.09.2019.

4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

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

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

7. O zveřejnění adresného záměru pronájmu prostoru v budově rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 15.07.2019 pod usnesením č. 419/15/2019, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 16.07.2019 do 01.08.2019.

8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 26.08.2019 pod usnesením č. 492/17/2019.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**Město Litoměřice**  
**Mgr. Václav Härting**  
**vedoucí odboru OSNMM**

.....  
**97. pěší divize, z. s.**  
**Marek Bureš**  
**předseda**