

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

## Účastníci:

### Město Rakovník

Husovo nám. 27, 269 18 Rakovník  
zastoupené Ing. Zdeňkem Nejdlem, starostou  
IČ 00244309, DIČ CZ00244309

bankovní spojení: ČSOB a. s., pobočka Rakovník, č. ú. 51005100/0300

(dále jen „ p r o n a j í m a t e l “ )

### JUDr. Jiří Bělecký

**Keramiků 2614**

nar.

IČ: 66200580, DIČ: CZ

(dále jen „ n á j e m c e “ )

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto:

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 59 v ul. Dukel, hrdinů v Rakovníku, která je součástí pozemku st. pare. č. 294, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec a k. ú. Rakovník, na LV 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory v historické části budovy čp. 59 v druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 131,2 nr (místnost o výměře 22,1 nr, místnost o výměře 29,7 m<sup>2</sup>, sociální zázemí o výměře 7,9 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 5 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 45,1 m<sup>2</sup> a chodbu o výměře 21,4 m<sup>2</sup>. Dále pak společné prostory - chodbu a schodiště o výměře 19,3 m<sup>2</sup>
3. Účelem nájmu prostoru je zřízení a provozování advokátní kanceláře.

### II.

#### Výše nájmu, splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se stanovuje na základě usnesení rady města Rakovníka č. 835/13 ze dne 23. 10. 2013 částkou výši **10 000,- Kč/měsíc, tj. 120 000,- Kč/rok**.  
Nájemné je splatné měsíčně vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. **51005100/0300, variabilní symbol 9730000192** vedený u ČSOB, a.s., pobočka Rakovník.
2. V ceně nájmemného nejsou zahrnuty režijní náklady spojené s provozem a údržbou, které hradí nájemce.
3. Pronajímatel bude každoročně zvyšovat nájemné v souladu s růstem míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, a to vždy o výši míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájmemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku, tj. zpětně a od tohoto oznámení je nájemce povinen řádně hradit valorizované nájemné. Valorizaci nájmemného - rozdíl mezi dosavadním nájmemným uhrazeným od 1. 1. běžného kalendářního roku a nájmemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku uhradí nájemce do termínu uvedeného v oznámení o valorizaci. Takto stanovené (valorizované) nájmemné je výchozí částkou pro valorizaci v následujícím roce.
4. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájmemné, má pronajímatel právo vedle zákonného úroku z prodlení požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě. Pro případ nevyzvednutí doručované

výzvy se za den doručení považuje třetí den po jejím odeslání.

- 5 Pronájem nebytových prostor je plnění osvobozené od daně, bez nároku na odpočet daně dle § 56 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Den uskutečnění plnění je stanoven na 5. daného kalendářního měsíce.

### III.

#### Podmínky užívání nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze k účelu, stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce si bude zajišťovat veškeré dodávky energie sám vlastním nákladem.
3. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na revize nutné k využívání nebytových prostor. **Kopie revizních zpráv budou nájemcem prokazatelně předány na MěU - odbor správy majetku nejpozději do 14 dnů od obdržení příslušné revizní zprávy.**
4. Nájemce je povinen zajistit ve spolupráci s ostatními nájemci úklid společných prostor budovy tj. společné chodby v přízemí a schodiště.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
6. Nájemce nesmí pronajatými nebytovými prostory ručit.

Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nebytových prostorech

7. nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly

- 8 instalovaných inženýrských sítí.

Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav pronajatých prostor, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že je takto přejímá. O faktickém předání a převzetí pronajatých

- 9 prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí.

### IV.

#### Drobné opravy a běžná údržba nebytových prostor

- 1 Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 2 Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
  - e. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace odečtových vodoměrů teplé a studené vody.
- 3 Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 4 Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3 tohoto článku.
- 5 Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3 tohoto

článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6 tohoto článku.

6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 tohoto článku nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
7. Podlahovou plochou nebytového prostoru se pro účely ustanovení tohoto článku rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství, a to i mimo tento prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.
8. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 tohoto článku (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

## V.

### Stavební úpravy

1. Veškeré stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce umožní přístup do nebytových prostor pověřeným osobám pronajímatele, kterými jsou zaměstnanci odboru správy majetku.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsáním příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ nepřevzetí příp. nevyzvednutí doručovaných písemností se za den doručení považuje třetí den po jejich odeslání.

## VII.

### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s možností výpovědi, kterou je oprávněna podat kterákoli smluvní strana i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## VIII.

### Skončení nájmu

1. Nájemní vztah je možné ukončit:
  - a) písemnou dohodou pronajímatele a nájemce k datu uvedenému v dohodě,
  - b) na základě výpovědi, kterou je pronajímatel či nájemce oprávněn podat z jakéhokoli důvodu a i bez uvedení důvodu.
2. Nájemní vztah zaniká:
  - a) uplynutím výpovědní lhůty při výpovědi dané pronajímatelem nebo nájemcem,
  - b) k datu uvedenému v dohodě obou smluvních stran o zániku nájemního vztahu,
  - c) smrtí (zánikem) nájemce,
  - d) dnem doručení odstoupení od smlouvy dle podmínek čl. IX. této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

#### **IX.**

##### **Odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
  - a) při neplnění podmínek stanovených v čl. III. této smlouvy,
  - b) při neplacení nájemného v dohodnutém termínu dle čl. II. této smlouvy.
2. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

#### **X.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Záměr pronájmu prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 27. 9. 2013 do 14. 10.2013
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Rakovníka č. 835/13 ze dne 23. 10. 2013 a usnesením č. 1006/16 ze dne 18. 12. 2013.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
4. Tuto smlouvu lze změnit pouze dohodou stran ve formě písemného dodatku.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.2.2014
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

13 -01- 2014

V Rakovníku dne

V Rakovníku dne

13 -01- 2014