

Nájemní smlouva

kterou uzavřeli v souladu se zněním zákona č. 116/90 Sb. a Občanského zákoníku

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice
IČ 00 27 40 46
zastoupené vedoucím odboru správy obecního majetku Magistrátu města Pardubic
Ivanem Růžičkou
dále jen pronajímatel

a

B.V.B. Pardubice s.r.o.

sídlo Pardubice, Polabiny, Na Labišti 522, PSČ 530 09
IČ 27470407
zastoupená , r.č. , Pardubice,
, PSČ 530 09
dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektu čp. 4 Pernštýnské nám. přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor v I. NP objektu o celkové výměře 139,95 m². Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k provozování restaurace.
3. Nájem schválila Rada města Pardubic usnesením č. 1216/2005 dne 29.3.2005. Záměr byl zveřejněn dne 3.3.2005.

II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem předmětu této smlouvy se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu. Výše nájemného je určena dohodou smluvních stran na částku 209.925,- Kč/rok, tj. 1.500,- Kč/m²/rok.
2. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v termínech a výši uvedených v této smlouvě, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude přijímat pronajímatel na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo variabilní symbol 110004078. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného v měsíčních splátkách a to ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady tj. 17.493,- Kč splatných vždy do 10. dne počínaje měsícem dubnem 2005. Rozpis výpočtu nájemného viz příloha č. 1.
3. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného vždy po oznámení indexu růstu cen za předchozí rok oficiálním statistickým orgánem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

III. Výše záloh na služby a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vzájemným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovou změnu nájemci neprodleně oznámit.
2. Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 ze sjednané roční zálohy, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného.
3. Konečné vyúčtování za služby bude nájemci předkládáno do tří měsíců od obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá od 1.4.2005 na dobu neurčitou s níže uvedenou výpovědní lhůtou:
 - Oboustranně se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce bez uvedení důvodu.
 - Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce jestliže :

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
2. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
 3. Pokud se nájemce dostane se splatností záloh za služby, nájemného nebo jeho části do prodlení (splatností se rozumí připsáním na účet), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozhazovací podmínka). Lhůta se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle nájemní smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
 4. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá, viz protokol o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předat nebytový prostor pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s provozem a s obvyklým udržováním nebytového prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoli v případě nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatých prostorách.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v nebytovém prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
8. Nájemce-původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO. Ve smyslu vyhlášky města o nakládání s TKO je povinen sám nebo prostřednictvím oprávněné osoby si zajistit 1 ks kontejneru o obsahu 250 l s četností jejího odvozu 2x týdně. Ostatní odpad vzniklý z provozování činnosti nájemce bude likvidován v souladu s ustanovením zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
9. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít nebytový prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu nebytový prostor nevyklidil.
10. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 9 na náklady nájemce nebytový prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu.

VII. Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na poškození budovy přírodními živly.

Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci smlouvy se dále dohodli, že nájem nebytových prostorů podle nájemní smlouvy ze dne 1.12.1999 s Valentinem Badalyanem, r.č. 500715/389, Na Labišti 522, 530 09 Pardubice, IČ 48185060 skončí dnem 31.3.2005.
2. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle bodu 3 čl. II této smlouvy.
4. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
5. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy znám, že byla uzavřena po vzájemném odsouhlasení, podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ivanem R ů ž i č k o u
vedoucím OSOM MmP

.....
B. V. B. Pardubice s.r.o.

jednatel

.....

Příloha č. 1) Výpočtový list
Příloha č. 2) Předávací protokol

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:
Schváleno Radou města Pardubic dne 29.3.2005, číslo usnesení 1216/2005
Vyvěšeno dne 3.3.2005
Svěšeno dne 21.3.2005

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru v čp. 4 Pernštýnské nám., kterou uzavřeli dne 31.3.2005

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice

IČ 00 27 40 46

zastoupené vedoucím oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic

Ing. Martinem Pilařem

dále jen pronajímatel

a

B.V.B. Pardubice s.r.o.

sídlo Pardubice, Polabiny, Na Labišti 522, PSČ 530 09

IČ 27470407

zastoupená jednatelem r.č. , Pardubice,
, PSČ 530 09

dále jen nájemce

Na základě dohody smluvních stran se zvyšuje výměra pronajatých nebytových prostor v objektu čp. 4. Pernštýnské nám. o 37,67 m², které nájemce se souhlasem vlastníka upraví a propojí s dosavadním nebytovým prostorem, a v souvislosti s tím se mění níže uvedená ustanovení nájemní smlouvy následovně :

Mění se znění článku I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektu čp. 4 Pernštýnské nám. stojícího na pozemku označeném jako stavební parcela č. 126 k.ú. Pardubice, část obce Pardubice – Staré Město přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v přízemí objektu o celkové výměře 180,02 m². Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k provozování restaurace.
3. Nájemce je povinen do šesti měsíců od podpisu tohoto dodatku na vlastní náklady zajistit na příslušném stavebním úřadě změnu účelu užívání nově pronajatého nebytového prostoru (bývalá realitní kancelář o výměře 37,67 m²) na salonek (součást restaurace).

Mění se znění bodu 1 článku II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem předmětu této smlouvy se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu. Výše nájemného je určena dohodou smluvních stran :
Od 1.6.2010 236.421,60 Kč/rok tj. 1.610,57 Kč/m²/rok za restauraci o výměře 142,35 m² a 190,- Kč/m²/rok za 37,67 m² za nově přidělený NP do doby změny účelu užívání, upraveno po dohodě na 236.424,- Kč/rok
od 1.dne měsíce následujícího po dokončení stavebních úprav, nejpozději však od 1.12.2010 289.934,47 Kč/rok tj. 1.610,57 Kč/rok za 180,02 m², upraveno po dohodě na 289.932,- Kč/rok

Pokud nájemce nezajistí rekolaudaci nově pronajatého nebytového prostoru do šesti měsíců od podpisu tohoto dodatku č.1, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy. V případě, že pronajímatel z uvedeného důvodu od smlouvy odstoupí, je nájemce povinen nebytový prostor uvést do původního stavu, v jakém se nacházel při převzetí a v tomto stavu jej předat pronajímateli.

Po převzetí daňových dokladů od nájemce ke stanovení skutečné výše technického zhodnocení (odhad 200 tis. Kč) a po obdržení pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu se změnou účelu užívání nebytového prostoru, vypracuje pronajímatel ve lhůtě 30 dnů dodatek k nájemní smlouvě, kterým bude proveden zápočet uznaného technického zhodnocení proti nájemnému za předmětný nebytový prostor.

Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí smlouvy ze dne 31.3.2005, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

Tento dodatek č. 1 je vypracován v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.

Další ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Martinem P i l a ř e m
vedoucím oddělení

.....
B.V.B. Pardubice s.r.o.

jednatel

Příloha č. 1) Výpočtový list od 1.6. do dokončení stav. úprav a po dokončení stav. úprav

Příloha č. 2) Předávací protokol na nový NP o výměře 37,67 m²

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 27.4.2010, číslo usnesení 5997/2010

Dodatek č. 1 - zrušeno usn. 5997/2010 na žádost nájemce

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru v čp. 4 Pernštýnské nám., kterou uzavřeli dne 31.3.2005

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice

IČ 00 27 40 46

zastoupené vedoucím oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic
Ing. Martinem Pilařem
dále jen pronajímatel

a

B.V.B. Pardubice s.r.o.

sídlo Pardubice, Polabiny, Na Labišti 522, PSČ 530 09

IČ 27470407

zastoupená , , r.č. , Pardubice,

PSČ 530 09

dále jen nájemce

Na základě žádosti nájemce o změnu doby platnosti nájemní smlouvy na dobu udržitelnosti projektu Rekonstrukce a výstavba restauračních a ubytovacích zařízení v historické části města Pardubice v nebytovém prostoru v objektu čp. 4 Pernštýnské nám., mění se níže uvedené ustanovení nájemní smlouvy následovně :

Mění se znění článku III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2016.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
4. Výpovědní lhůta dle odst. 2 a 3 tohoto článku činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
6. Pokud se nájemce dostane se splatností nájemného nebo jeho části do prodlení (splatností se rozumí připsáním na účet), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozvazovací podmínka). Lhůta se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle nájemní smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
7. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí smlouvy ze dne 31.3.2005, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

Tento dodatek č. 1 je vypracován v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.

Další ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Martinem Pilařem
vedoucím oddělení

.....
B.V.B. Pardubice s.r.o.
jednatel

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 26.1.2010, číslo usnesení 5499/2010