

# Nájemní smlouva

kteřou 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,  
ve věcech správy nemovitostí zastoupené spol. s r.o. Real servis,  
Pernerova 443, 530 02 Pardubice, IČ 49 28 32 01, která je  
zastoupena realitní kanceláří Real servis II, A. Krause 2371,  
Pardubice 530 02  
dále jen pronajímatel

a

**Hana Ondřejová,**

r.č. ....

bytem : ..... 530 09 Pardubice 9

IČ : 491 07 666

dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru v domě čp. 2253 Lexova ul. tzn. jednotky č. 2253/19 o celkové výměře 199,48 m<sup>2</sup>, který se nachází v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 2253. Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Touto smlouvou přenechává nájemci předmětný nebytový prostor k provozování prodejny nábytku a bytových doplňků.

Nájem schválila Rada města Pardubic usnesením č. 137.10 dne 25.3.2003, záměr byl zveřejněn dne 13.1.2003.

## II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

Nájem předmětného nebytového prostoru se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytového prostoru vymezeného v článku I nájemné ve výši 79.788,- Kč ročně tj. 400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Rozpis výpočtu nájemného viz příloha č. 1. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v měsíčních splátkách a to ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady tj. 6.649,- Kč splatných vždy do 5. dne kalendářního měsíce počínaje měsícem květnem 2003 na účet pronajímatele, č. účtu : ..... variabilní symbol 2253118.

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

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 takovouto změnu nájemci neprodleně oznámit.

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.

Konečné vyúčtování za vodné, stočné bude nájemci předkládáno po skončení topného období do tří měsíců od obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí.

#### **IV. Doba nájmu a skončení nájmu**

Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou s níže uvedenou výpovědní lhůtou:

1. Oboustranně se sjednává výpovědní lhůta tři měsíce bez uvedení důvodu.
2. 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

Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá nebytový prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

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 (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.

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.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s provozem a s obvyklým udržováním nebyt. prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin (PVC, parkety, atd.).
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interieru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem (stanoví-li jejich vypracování obecně závazný předpis), projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravu z důvodu svých potřeb vyplývajících z užívání nemovitosti.
4. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady úklid přilehlého chodníku a odpovídá za jeho schůdnost a tím i za škody vzniklé závadami ve schůdnosti chodníků.
6. 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.

7. 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 popelnice o obsahu 110 l s četností jejího odvozu 2x měsíčně.
8. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatých prostorách.
9. Nájemce se zavazuje, že bude v nebytovém prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
10. Při opuštění nebytového prostoru nesmí nájemce bez souhlasu pronajímatele odhlásit elektroměr u VČE. V případě porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
11. 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.
12. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 11 na náklady nájemce nebytový prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
13. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dvě vyhotovení. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

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**

**Příloha č. 1) Výpočtový list**

**Příloha č. 2) Protokol o předání a převzetí nebytových prostor**

**Schvalovací doložka:**

**Schváleno Radou města Pardubic dne 25.3.2003, číslo usnesení 137.10**

**Vyvěšeno dne 13. 1. 2003**

**Svěšeno dne 29. 1. 2003**

## Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru v čp. 2253 Lexova ul., kterou uzavřeli dne 16.4.2003

### statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice  
IČ 00274046; DIČ CZ00274046  
zastoupené vedoucím odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic  
Ing. Jiřím Čáněm  
dále jen pronajímatel

a

Hana Ondřejová

r.č. ....  
bytem ....., 530 09 Pardubice  
IČ 49107666; DIČ ..  
dále jen nájemce

**Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic o zdanění nájmu z nebytových prostor a objektů v majetku města Pardubic daní z přidané hodnoty plátcům DPH a v souladu s ustanovením odst. 1 čl. II uvedeném v dodatku č. 1 se od 1.4.2012 upravuje výše nájemného tak, aby byla na úrovni ostatních nájemců, kteří zvýšené nájemné 1.235,- Kč/m<sup>2</sup>/rok hradili již od 1.1.2009 (tzn. upravuje se na minimální částku dle Zásad nájmu a prodeje nebytových prostor v majetku statutárního města Pardubic platnou pro rok 2012) a proto se mění a zároveň se aktualizují některá další ustanovení nájemní smlouvy následovně:**

### *Mění se znění 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 a od 1.4.2012 činí 250.048,18 Kč/rok bez DPH, tj. 1.253,50 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. 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 112253438. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného v měsíčních splátkách a to ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady splatných vždy do 5. dne placeného měsíce s výjimkou splátky za duben 2012, kterou nájemce uhradí na účet pronajímatele do 15 dnů od podpisu tohoto dodatku. Rozpis výpočtu nájemného viz příloha č. 1. Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném platebním kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
4. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. 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.

### *mění se znění bodu č. 4 článku V. Další ustanovení*

4. Ostatní opravy nebytového prostoru zajišťuje a hradí pronajímatel. Opravy společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí SVJ. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla

Tento dodatek č. 2 je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 16.4.2003 a nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.

Tento dodatek č. 2 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. Jiří Čáňm**  
**vedoucím odboru**

Příloha č. 1) Výpočtový list platný od 1.4.2012

**Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:**  
Schváleno Radou města Pardubic dne 24.1.2012, číslo usnesení 2137/2012

# Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru v čp. 2253 Lexova ul., kterou uzavřeli dne 16.4.2003

## statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice  
IČ 00274046  
zastoupené vedoucím oddělení správy bytových domů a nebytových prostor  
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic  
Ing. Martinem Pilařem  
dále jen pronajímatel

a

Hana Ondřejová

r.č. ( bytem 530 09 Pardubice  
IČ 49107666  
dále jen nájemce

**Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic č. 3780/2009 ze dne 10.2.2009, 4870/2009 ze dne 15.9.2009 a 5155/2009 ze dne 10.11.2009 o stanovení nájemného za nebytové prostory se mění ustanovení čl. II nájemní smlouvy a zároveň se aktualizují níže uvedená ustanovení nájemní smlouvy následovně:**

### *mění se znění čl. I. Předmět a účel nájmu*

1. Pronajímatel jako vlastník nebytových prostor v domě čp. 2252-7 ul. Lexova – J. Ressla stojících na pozemcích označených jako stavební parcely číslo 4128, 4129, 4130, 4131, 4132 a 4133 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice část obce Zelené předměstí přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor označený jako jednotka č. 2253/19 v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 2253 o výměře 199,48 m<sup>2</sup>. Popis je uveden ve výpočtovém listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude předmět nájmu využívat k provozování prodejny nábytku a bytových doplňků.

### *mění se znění čl. 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 1.1.2010 123.178,90 Kč/rok tj. 617,50 Kč/m<sup>2</sup>/rok, upraveno po dohodě na 123.180,- Kč/rok  
od 1.1.2011 184.768,35 Kč/rok tj. 926,25 Kč/m<sup>2</sup>/rok upraveno po dohodě na 184.764,- Kč/rok  
od 1.1.2012 246.357,80 Kč/rok tj. 1.235,- Kč/m<sup>2</sup>/rok upraveno po dohodě na 246.360,- Kč/rok; od 1.4.2012 bude nájemné upraveno podle výše inflace na úroveň ostatních nájemců, kteří zvýšené nájemné 1.235,- Kč/m<sup>2</sup>/rok hradili již od 1.1.2009.
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 112253438. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčních splátkách a to ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady splatných vždy do 5. dne placeného měsíce předem počínaje lednem 2010. Rozpis výpočtu nájemného na každý rok je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 nájemní smlouvy.
3. Doplatek nájemného za leden a únor uhradí nájemce na výše uvedený účet pronajímatele do 5. března 2010.
4. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel, počínaje rokem 2013, 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.

### *mění se znění bodu č.2, ruší se bod č.10 a 13 čl. V. Další ustanovení*

2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s provozem a s obvyklým udržováním nebytového prostoru, zejména pravidelné zajišťování revizí plynu, elektro a hasících přístrojů, malování, včetně zajištění odborné obsluhy plynových zařízení, oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků a výměny podlahových krytin.

*doplňuje se nový článek* **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dvě vyhotovení.
2. Nájemní smlouvu lze měnit jen číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle bodu 4 čl. II této smlouvy.

Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 16.4.2003.

Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že ujednání v tomto dodatku se budou vztahovat i k období od 1.1.2010 do nabytí platnosti tohoto dodatku.

Tento dodatek č. 1 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**

Příloha č. 1) Výpočtový list na r. 2010, na r. 2011 a na I.Q.2012

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

Schváleno Radou města Pardubic dne 10.2.2009, 15.9.2009 a 10.11.2009 číslo usnesení 3780/2009, 4870/2009, 5155/2009