

# Nájemní smlouva

kterou uzavřeli v souladu se zněním § 2302 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění

## statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice  
IČ 00 27 40 46, DIČ CZ00274046  
zastoupené vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor  
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic  
Ing. Ivanou Srbovou  
dále jen pronajímatel

a

## CEDR Pardubice o.p.s.

sídlo Pardubice, Zelené Předměstí, Jana Palacha 324, PSČ 530 02  
IČ 275 47 850; DIČ CZ27547850  
zastoupená ředitelem společnosti  
, nar. z , bytem  
dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku označeného jako stavební parcela č.parc.st. 864/21, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., označená jako průmyslový objekt (objekt č.15) postavená v areálu č.p. 324, ul. Jana Palacha, k.ú. a obec Pardubice, přenechává nájemci do nájmu prostory označené jako nebyty č. 1500, 1501 1522, 1525 a 1527, umístěné ve shora uvedené budově. Celková výměra pronajímaných prostor činí 670,52 m<sup>2</sup>, nacházející se ve shora uvedené budově. Rozpis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu pro provozování sociálních služeb pro osoby s duševním onemocněním a chráněných dílen.

## 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 322.707,87 Kč/rok bez DPH, tj. 481,28 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 daní 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 č. , variabilní symbol 110324046. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného ve čtvrtletních splátkách, a to ve výši odpovídající 1/4 roční úhrady splatných vždy do 5. dne prvního měsíce placeného čtvrtletí předem počínaje měsícem červencem 2016 (III.Q.2016) na účet pronajímatele. 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 splátkovém 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.

### III. Výše záloh na služby a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby (energie) – plyn (teplo), vodné, stočné, srážkovou vodu a el. energii 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 čtvrtletně ve výši, která se rovná 1/4 ze sjednané roční zálohy, a to v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby (energie) bude nájemci předkládáno po obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí nejpozději však do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky nebo nedoplatky záloh budou mezi smluvními stranami vypořádány do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.
4. Nájemce bude také hradit zálohovou platbu za služby poskytované správou areálu, konkrétně za kontrolu prováděnou správcem areálu (kontrola a obhlídka areálu, kontrola otevírání a zavírání vchodů a bran do areálu)
5. Výpočet je rovněž uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č.1 této smlouvy.
6. Tuto platbu bude nájemce platit pronajímateli v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu za služby (energie).
7. Konečné vyúčtování bude nájemci předloženo spolu s vyúčtováním zálohových plateb za služby (energie).

### IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. V takovém případě se mezi smluvními stranami sjednává výpovědní doba 6 měsíců.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět nájemní smlouvu ve výpovědní době 3 měsíců a to pouze z vážných důvodů.  
Za vážné důvody pro podání výpovědi ze strany pronajímatele jsou považovány tyto:
  - a) nájemce užívá prostory sloužící podnikání v rozporu se smlouvou
  - b) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele opatřuje nemovitou věc, ve které se nachází prostory sloužící podnikání štíty, návěstími či jinými podobnými znameními
  - c) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
  - e) nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.  
Za vážné důvody pro podání výpovědi ze strany nájemce jsou považovány tyto:
  - a) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci
  - b) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
  - c) najatý prostor přestal být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.
4. Výpovědní doba dle odst. 2 a 3 tohoto článku se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly pro případ, kdy bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, že nájemce po pronajímateli nebude požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny.
6. 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). Doba prodlení 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.

### V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá, viz protokol o předání a převzetí prostor sloužících podnikání, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté 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 řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen svým nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor včetně všech jejich součástí a příslušenství, přičemž za drobnou opravu je považována taková oprava, která nepřevyšuje částku 5.000,- Kč za jednu opravu a za běžnou údržbu se považují zejména všechny povinné prohlídky, pravidelné revize elektro, plynu a hasících přístrojů, pravidelné čištění plynových spotřebičů, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní a osvětlení.
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 v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorech podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
9. Nájemce není oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, štíty, návěstími a jinými podobnými znameními bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace projednal nájemce dne 7.1.2009 s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic – oprávněným zástupcem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 5 dnů od skončení nájmu, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
12. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít prostor sloužící podnikání za asistence Městské policie v případě, že nájemce do 5 dnů po ukončení nájmu předmět nájmu nevyklidil a nepředal zpět pronajímateli.
13. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 12 na náklady nájemce prostor sloužící podnikání vyklidit a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
14. Nájemce je povinen zamykat areál v době od 19:00 do 05:00 hod.

## **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího 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**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na poškození budovy přírodními živly.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle bodu 4 čl. II této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije.
3. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
4. 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.

5. Tato smlouva plně nahrazuje původní nájemní smlouvu uzavřenou dne 6.1.2009 ve znění dodatků č. 1 až 9.

V Pardubicích dne 30.6.2016

.....  
**statutární město Pardubice**  
**zast. Ing. Ivanou S r b o v o u**  
**vedoucí oddělení**

.....  
**CEDR Pardubice o.p.s.**  
**ředitelem společnosti**

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 20.6.2016, číslo usnesení R/3335/2016

Vyvěšeno dne 2.5.2016

Svěšeno dne 24.5.2016