

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## č. 0100520320

uzavřenou podle ustanovení § 2079 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

**Město Litomyšl**, IČ 00276944, DIČ CZ00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, 570 20 Litomyšl, zastoupené starostou města panem Radomilem Kašparem, dále jen „pronajímatel“

a

**K I P spol. s r.o.**, IČ 15036499, DIČ CZ15036499, se sídlem Toulouvcovo nám. 156, 570 01 Litomyšl, jednající Ing. Pavlou Vackovou, jednatel firmy, dále jen „nájemce“

na základě usnesení Rady města Litomyšle č. **862/15** ze dne 26. 10. 2015, na úřední tabuli vyvěšeno od 9. 10. 2015 do 23. 10. 2015

### I.

#### Předmět smlouvy

I.1. Pronajímatel je na základě Dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 1. 10. 2015 výlučným vlastníkem jednotky vymezené podle občanského zákoníku č. 156/1, zapsané na LV 6241 u Katastrálního pracoviště pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště ve Svitavách, nacházející se v budově č. p. 156 na adrese Toulouvcovo nám. 156, která je součástí st. p. č. 291/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m<sup>2</sup> v katastrálním území a obci Litomyšl, zapsané na LV 3847 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště ve Svitavách, spolu s příslušným podílem id. 579/1000 vzhledem k celku na společných částech budovy č. p. 156 a na st. p. č. 291/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m<sup>2</sup> v katastrálním území Litomyšl.

### II.

#### Účel užívání

II.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v I. a III. NP výše uvedeného objektu o celkové podlahové ploše 78,4 m<sup>2</sup>, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, za účelem provozování projektové činnosti, planografických prací a příručního skladu. V grafické příloze č. 2 této smlouvy jsou pronajaté nebytové prostory vyznačeny červenou barvou. Nebytové prostory jsou nevybavené, předmětem nájmu tedy není žádný movitý inventář.

II.2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytových prostor a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s nájmem

III.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání části nebytových prostor dohodnuté nájemné ve výši **78.560,- Kč/rok bez DPH**. K takto sjednanému nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši a nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.

III.2. Nájemné ve sjednané výši je platné za kalendářní rok, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Počínaje následujícím kalendářním rokem se obě smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bude bez dalšího periodicky zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od 1. ledna každého kalendářního roku bude nájemné

zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena pro uplynulý kalendářní rok jako oficiální míra inflace.

III.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhradu ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem. Službami poskytovanými v souvislosti s nájmem se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, dodávky tepla, odvádění odpadních vod, úklid společných prostor, dodávky studené a teplé vody. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem na základě faktur, které pronajímatel nájemci vystaví vždy po obdržení vyúčtování od dodavatelských firem v poměru dle pronajatých podlahových ploch.

III.4. Výše nájemného může být upravena na základě vzájemné dohody obou smluvních stran uzavřením dodatku k této smlouvě nebo uzavřením nové nájemní smlouvy.

III.5. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v nebytovém prostoru závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nebytového prostoru, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku tohoto užívání nebytového prostoru podstatně zhoršilo.

III.6. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného také po dobu, po kterou je povinen strpět provádění oprav na nebytovém prostoru pronajímatelem, jestliže tyto opravy působí nájemci obtíže nebo omezení užívání nebytového prostoru.

III.7. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním části nebytového prostoru se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně.

III.8. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách, když výše každé čtvrtletní splátky představuje ¼ dohodnutého ročního nájemného. Nájemce se zavazuje hradit čtvrtletní splátky nájemného dopředu, vždy nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se čtvrtletní splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele číslo [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vždy za každé čtvrtletí vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí, za který je nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.**

**III.9. Alikvotní část nájemného pro rok 2015 činí 13.094,- Kč bez DPH.** Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad dle předchozího odstavce nejpozději do 10. prosince 2015. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. prosinec 2015.**

III.10. V případě prodlení nájmemce s placením nájemného, úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok, popř. poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí shora uvedené obdobně.

#### IV.

#### Doba trvání smlouvy

IV.1. Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

IV.2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.3. Smluvní strany se dohodly, že prodlení nájemce s úhradou svých peněžitých závazků vůči pronajímateli delším než 30 dnů, užívání pronajatých prostor v rozporu s účelem této smlouvy, vymezeným v čl. II. této smlouvy a případné hrubé porušení některého z dalších ustanovení této smlouvy ze strany nájemce je důvodem k okamžitému odstoupení pronajímatele od této nájemní smlouvy. Nájemce je však povinen do 14 dnů od takového ukončení nájemní smlouvy uhradit pronajímateli veškeré finanční závazky plynoucí z dosavadního užívání.

IV.4. Při zániku nájmu se uskuteční fyzické převzetí nebytových prostor za účasti nájemce a zástupce pronajímatele, o kterém se vyhotoví zápis.

## **V. Zvláštní ujednání**

V.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmětné nebytové prostory k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním části nebytových prostor.

V.2. Nájemce se zavazuje o nebytové prostory řádně pečovat, chránit je před škodou, udržovat je v řádném a čistém stavu.

V.3. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytové prostory vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

V.4. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce ponechat předmět nájmu třetí osobě. Pronajímatel souhlasí s přenecháním částí předmětu nájmu do užívání spolupracujícím osobám:

- Sauer Libor, Ing., IČ 16753631, sídlo 568 02 Svitavy – Lány, Františka Halase 753/9
- Jiříček Pavel, Ing., IČ 40164284, sídlo 570 01 Litomyšl – Litomyšl-Město, U Škošek 991
- Ing. Jana Věnečková, IČ 16755731, sídlo 570 01 Litomyšl – Záhradí, Peciny 306
- Bartoš Luboš, IČ 16754778, sídlo 570 01 Litomyšl – Lány, Lánská 77
- Josef Lopour, IČ 16209273, sídlo 570 01 Litomyšl – Litomyšl-Město, Strakovská 1021

V.5. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce provádět na předmětu nájmu stavební úpravy popř. jiné změny, a to ani na svůj náklad.

V.6. Nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu. Pojem nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti.

V.7. Nájemce umožní zástupci pronajímatele vstup do pronajatých prostor a běžnou prohlídku, aby se mohl přesvědčit, zda jsou prostory skutečně užívány k účelu, ke kterému byly pronajaty. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

V.8. Nájemce bere na vědomí, že k předmětu nájmu svědčí právo nájmu dalším osobám (nájemcům). Nájemce je oprávněn vykonávat práva vyplývající z nájmu a podnájmu nebytových prostor v rozsahu, ve kterém nebude zasahovat do práv ostatních nájemců nebytových prostor, jež jsou svým obsahem a rozsahem shodná s právy nájemce.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

VI.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

VI.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 11. 2015**.

VI.3. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.

VI.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

VI.5. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž obě smluvní strany obdrží po dvou.

V Litomyšli, dne 30. 10. 2015.



Radomil Kaspar  
starosta, Město Litomyšl  
pronajímatel



Ing. Pavla Vacková  
jednatel, K I P spol. s r.o.  
nájemce

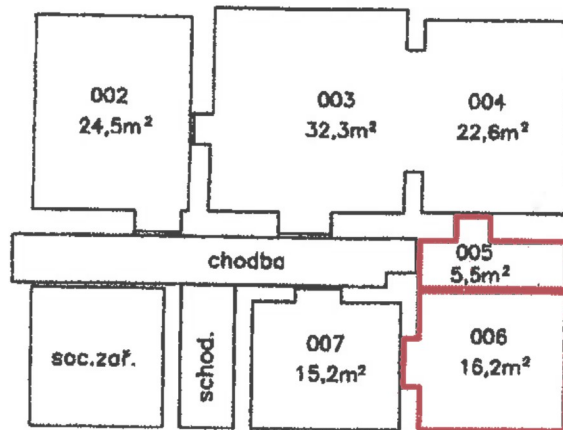
**SEZNAM MÍSTNOSTÍ**

<b>číslo místnosti</b>	<b>NP</b>	<b>účel</b>	<b>pronajatá výměra m2</b>	<b>Kč/m2/rok</b>	<b>výše nájemného</b>
5	I.	sklad	5,5	581,50 Kč	3 198,00 Kč
6	I.	sklad	16,2	581,50 Kč	9 420,00 Kč
203	III.	kancelář	56,7	1 163,00 Kč	65 942,00 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>78,4</b>		<b>78 560,00 Kč</b>

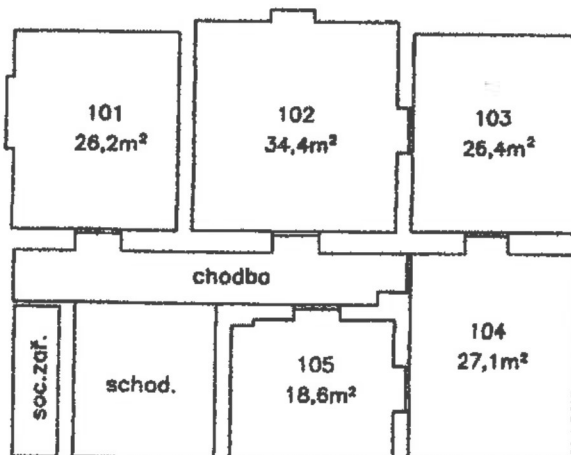


TOULOVCOVO NÁM. 156, LITOMYŠL  
PLOCHA UŽITNÝCH PROSTOR  
CELKEM 402,3m<sup>2</sup>

1NP celkem 116,3m<sup>2</sup>



2NP celkem 132,7m<sup>2</sup>



3NP celkem 153,3m<sup>2</sup>

