

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel: Bohuslav Čepelík, Chutnovka 50, 511 01 Turnov  
IČ: 11090634, DIČ: CZ451021046  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Turnov  
[redacted]  
dále jen: pronajímatel

a

Nájemce: **Město Turnov**, ul. Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov  
zastoupené: starostou Ing. Tomášem Hockem  
IČ: 00276227, DIČ: CZ 00276227  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Turnov  
[redacted]  
dále jen: pronajímatel

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor**  
podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy o nájmu (dále jen "smlouva") je nájem prostor za podmínek dále stanovených.

### II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví m.j. prostory v objektu čp. 94, nám. Českého ráje, Turnov.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu místnosti:
  - I. podzemní podlaží o celkové výměře 49,82 m<sup>2</sup>
  - I. nadzemní podlaží o celkové výměře 70,78 m<sup>2</sup>
  - II. nadzemní podlaží o celkové výměře 71,87 m<sup>2</sup>
  - III. nadzemní podlaží o celkové výměře 83,07 m<sup>2</sup>Rozpis jednotlivých místností je přílohou č. 1 této smlouvy o nájmu nebytových prostor.
3. Nájemce bude pronajatý prostor užívat k výkonu činností odborů Městského úřadu Turnov.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.

### III. Nájemné a úhrada energií a služeb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran takto:

	celková výměra	cena m <sup>2</sup> /měsíc	cena celkem
- kanceláře	179,55 m <sup>2</sup>	120,- Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	21.546,-- Kč
- ostatní prostory	46,17 m <sup>2</sup>	80,- Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	3.693,60 Kč
- sklep	49,82 m <sup>2</sup>	50,- Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2.491,-- Kč

2. Zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem (el. energie, voda, technická správa budovy a tuhý komunální odpad) činí 10.000,- Kč + DPH/měsíc.
3. Nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem budou pronajímatelem fakturovány měsíčně nejpozději do 15. dne ve výši dle čl. III odst. 1., 2. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů od řádného doručení na adresu nájemce.
4. Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na poplatky za služby nejpozději do 1 měsíce poté, kdy obdrží pronajímatel vyúčtování od posledního poskytovatele služeb.
5. Nájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatele a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit nájemci nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy nájemci doručil konečné vyúčtování a to bezhotovostně na jeho účet.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo na začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru.
8. V případě prodloužení nájmemce s placením nájemného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem prostoru dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle vývoje inflace a vývoje cen. Úprava nájmu nastane od počátku července roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že nový výměr zašle pronajímatel doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

### IV. Doba trvání nájmu

Nájemní poměr vzniká dne 1.6.2017 a je sjednán na dobu určitou do 31.12.2018.

### V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor.
2. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
3. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady.
4. Nájemce nesmí přenechat pronajatý prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

5. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek umístěný v pronajatém nebytovém prostoru. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce.
6. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru podle této smlouvy v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v objektu uvedeném v čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem. Pro tuto odpovědnost uzavře pojistku.
8. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
9. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

## **VI. Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění objektu proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu a to dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav.

## **VII. Výpovědní důvody a odstoupení**

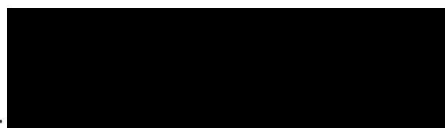
1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Před uplynutím sjednané doby nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí nájemní smlouvy pronajímatele pro neplnění povinností nájemcem. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní poměr podle této smlouvy zaniká
  - a) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,
  - b) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět, pokud jedna ze smluvních stran hrubě poruší své povinnosti pro ni z této smlouvy vyplývající, přičemž výpověď z těchto důvodů je účinná okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.

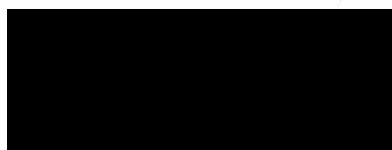
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce dva stejnopisy.
5. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města Turnov dne 8.3.2017, usnesení RM č. 118/2017 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

V Turnově dne ..... 17.3.2017



Bohusláv Čepelík

V Turnově dne ..... 27.3.2017



Ing. Tomáš Hocke  
starosta Města Turnov

Město Turnov  
Antonína Dvořáka 335  
511 01 Turnov