

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvními stranami:

## **Město Králíky, IČ 00279072**

se sídlem Velké náměstí 5, 561 61 Králíky,

zast. dle plné moci ze dne 30.12.2004 společností **Služby města Králíky s.r.o., IČ 26007959**

se sídlem Králíky, ul. Růžová 462

společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle C, vložka 19661

zastoupená jednatelem společnosti Robertem Jílkem

➤ na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

## **Mgr. Jana Obrová**

**IČ 66306884, DIČ CZ 6155210534**

se sídlem: Choceň, T. G. Masaryka 623, PSČ 565 01

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku. Vedená v evidenci Živnostenského úřadu ve Vysokém Mýtě.

➤ na straně druhé (dále jen nájemce)

**I/**

Pronajímatel je na základě listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Králíky a dále na základě svého prohlášení mimo jiné výhradním vlastníkem objektu čp. 3 na Velkém náměstí v Králíkách.

**II/**

Smluvní strany se dohodly na pronájmu nebytového prostoru – obchodní místnosti, kanceláře a skladů ve shora uvedeném objektu.

Popis prostoru: Jedná se o samostatný celek místností o celkové výměře 129,77 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor je umístěn v přízemí objektu čp. 3. Obchodní místnost má hlavní vchod v rohu průčelí budovy směřované do Velkého náměstí. Druhý vchod do nebytového prostoru je ze severní části budovy. Nebytový prostor má samostatné měření odběru el. energie a plynu.

Předmět nájmu: provozování zdravotnického zařízení

Účel nájmu: lékárna

**III/ Úprava práv a povinností**

a) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel odevzdává nebytový prostor nájemci v takovém stavu, ve kterém se ke dni uzavření nájemní smlouvy nachází.

V případě, že nebytový prostor není ke dni předání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, je nájemce povinen provést změny a úpravy nebytového prostoru na své vlastní náklady, zároveň je nájemce povinen v tomto stavu nebytový prostor svým nákladem udržovat.

b) Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si předchozí písemný souhlas.

- c) Jakékoliv stavební úpravy pronajímaných prostor provádí vždy nájemce na své náklady po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to za předpokladu, že k úpravám z hlediska stavebního zákona dá souhlas příslušný orgán státní správy. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu nebude požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých nebytových prostor v důsledku provedených stavebních úprav provedených nájemcem na své náklady.
- d) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem RM.
- e) Smluvní strany se dohodly, že stavební zásahy odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení nebytových prostor užívaných nájemcem a hrazených nájemcem, bude nájemce z hlediska daňového odepisovat (v souladu s § 28 odst. 3 zák.č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů), přičemž pronajímatel nezvýší vstupní cenu nemovitosti, v níž se pronajaté nebytové prostory nacházejí, o tyto výdaje hrazené nájemcem. S tím pronajímatel souhlasí.
- f) Nájemce při ukončení nájemního vztahu předloží pronajímateli účetní podklad o stavu odpisů a zůstatkové ceně.

#### IV/ Výše nájemného, zálohy na služby a splatnost

- a) Pronajímatel pronajímá shora uvedené nebytové prostory nájemci za vzájemně dohodnuté nájemné v celkové výši **89 085,00 Kč ročně** (slovy osmdesátdevět tisíc osmdesát pět korun českých) za jeden kalendářní rok.

K tomuto základu daně bude účtována příslušná sazba DPH dle platného zákona.

(RM/2009/14/207 ze dne 08.04.2009)

Druh a popis prostoru	m2	sazba za m2/rok	celkem
Obchodní místnost	31,75	676,00	21463,00
Kancelář	7,80	676,00	5272,00
Sklady, šatna, zádveří	77,87	587,00	45709,00
WC, umývárna, úklidová místnost, kůlna	28,35	587,00	16641,00

Podle těchto ustanovení se nájemné určuje následovně:

1. měsíční úhrada nájemného (bez DPH) 7.423,00 Kč
2. měsíční úhrada záloh na služby (bez DPH) 450,00 Kč

Nájemné se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele čtvrtletně nejpozději k poslednímu dne příslušného kalendářního čtvrtletí.

Datum zdanitelného plnění nastává vždy k prvnímu dne kalendářního čtvrtletí.

**Číslo účtu:**

*Placené služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou: vodné, stočné, srážková voda, čištění a prohlídka komínových průduchů, drobné opravy ve společných prostorech v 1. NP. Spotřeba vody je v čp. 3 měřena poměrovými měřidly, v nebytovém prostoru je umístěn 1 ks (1 ks v 1. PP). Celková spotřeba v čp. 3 se rozdělí poměrem podle poměrových měřidel jednotlivým nájemcům.*

Nebytový prostor využívá 1 komínový průduch.

- b) Nájemné za vybavení nebytového prostoru a technická zařízení pronajatá s nebytovým prostorem je zahrnuto ve výši nájemného.
- c) Smluvní nájemné se vždy k **1. červenci kalendářního roku valorizuje** tak, že se povýší o míru inflace za bezprostředně předešlý kalendářní rok zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem.

- d) Pro případ prodlení úhrady nájemného nájemcem smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši ve 480,- Kč za každý započatý měsíc prodlení. Nezaplacení nájemného v daném termínu může být důvodem k ukončení nájemního vztahu.

#### V/

Smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou** s tím, že se sjednávají následující způsoby zániku smlouvy:

- a) Smlouva zanikne na základě vzájemné dohody smluvních stran.
- a. K zániku smlouvy též dojde výpovědí jedné ze smluvních stran, přičemž pronajímatel může písemně vypovědět nájem pouze z těchto důvodů:
  - b. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
  - c. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
  - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
  - e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
  - f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
  - g. výpovědní lhůta je tříměsíční a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po té, co byla písemná výpověď doručena druhé straně na adresu v této smlouvě uvedené.

#### VI/

Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je mu znám stav přebíraného nebytového prostoru a že tento stav odpovídá výše uvedenému ujednání.

Není-li ujednáno jinak, platí vzájemné právní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem této smlouvy dle zákona č. 440/2005 Sb., a předpisy s tím související v platném znění.

#### VII/

Účastníci smlouvy stvrzují svými podpisy, že tato smlouva byla napsána dle jejich pravé a svobodné vůle.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a **účinnosti dnem 01.06.2011.**

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

Schvalovací doložka dle § 41 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Pronájem nebytových prostor byl schválen dne 15.12.2010 usnesením č. RM/2010/55/787 Rady města Králíky.

V Králíkách dne 13.05.2011

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce





**Služby města  
Králíky s.r.o.**

**Dodatek č. 1**  
**smlouvy o nájmu nebytových prostor**  
Velké náměstí čp. 3  
uzavřené dne 13.05.2011 mezi

**Městem Králíky, IČ: 00279072, DIČ: CZ00279072**  
se sídlem Velké náměstí 5, 561 61 Králíky,  
zast. dle plné moci ze dne 30.12.2004 společností **Služby města Králíky s.r.o., IČ 26007959**  
se sídlem Králíky, ul. Růžová 462  
společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Hradci Králové v oddíle C, vložka 19661  
zastoupená jednatelem společnosti Robertem Jílkem

➤ na straně jedné (dále jen pronajímatel)

**Mgr. Janou Obrovou**  
**IČ: 66306884, DIČ: CZ 6155210534**  
Se sídlem: Choceň, T.G. Masaryka 623, PSČ 565 01  
Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona zapsaná v evidenci vedené Živnostenským  
úřadem ve Vysokém Mýtě

➤ na straně druhé (dále jen nájemce)

*Dodatek se týká pouze níže uvedených částí a jednotlivých bodů těchto částí původní Smlouvy o nájmu nebytových prostor, která se mění ve znění tohoto dodatku.*

\*\*\*\*\*

**IV.**

**Výše nájmeného, záloh na služby a splatnost**

- a. Pronajímatel pronajímá shora uvedené nebytové prostory nájemci za vzájemně dohodnuté nájemné ve výši **79 693,00 Kč** (slovy sedmdesát devět tisíc šest set devadesát tři korun českých) za **jeden kalendářní rok**.  
K tomuto základu daně bude účtována příslušná sazba DPH dle platného zákona.

Druh a popis prostoru:

Obchodní místnost	31,75 m <sup>2</sup>	676,00 Kč	21 463,00 Kč
-------------------	----------------------	-----------	--------------

Kancelář	7,80 m2	676,00 Kč	5 272,00 Kč
Sklady, šatna, zádveří	77,87 m2	587,00 Kč	45 709,00 Kč
WC, umývárna, úklidová místnost	12,35 m2	587,00 Kč	7 249,00 Kč

Podle těchto ustanovení se nájemné určuje následovně:

a) měsíční úhrada nájemného (bez DPH)	6.641,00 Kč
b) měsíční úhrada záloh na služby (vodné, stočné)	446,00 Kč
z toho – vodné, stočné	446,00 Kč

Nájemné se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele čtvrtletně nejpozději k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí.

Datum zdanitelného plnění nastává vždy k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí.

Číslo účtu:

\*\*\*\*\*

#### Závěrečné ustanovení

1. Změny Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor v Králíkách, Velké náměstí čp. 3, uzavřené dne 13. května 2011, které byly dohodnuty v tomto dodatku, jsou platné od 1. ledna 2016 a obě smluvní strany s nimi souhlasí.
2. Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou stejnopisech o dvou stranách, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.  
Dodatek nabývá platnosti dnem 1. ledna 2016.

V Králíkách dne 03. března 2019

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce