

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli

**Město Benešov**, Masarykovo nám. 100, Benešov, zastoupené ing. Mojmírem Chromým, starostou

*jako pronajímatel na straně jedné*

a pí. Bedřiška Pomahačová  
pí. Jana Pazourková  
Nová pražská 1657/2  
Benešov  
256 01

*jako nájemce na straně druhé*

tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor**

dle § 3 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále jen „zákon“)

**I.**

Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 1657/2 v Benešově, ul. N.pražská (dále jen „dům“)  
Předmětem této nájemní smlouvy jsou následující nebytové prostory určené stavebním úřadem a umístěné v tomto domě (dále jen „nebytové prostory“):

druh	plocha	přep.koef.	přep.m	cena za m <sup>2</sup>	Celkem
kancelář	11,98	1,2	14,38	780,-	9.344,40
Příslušenství nebytových prostor tvoří:					
WC	0,50	0,2	0,1	780,-	390,-
	12,48		14,48		9.734,40

čtvrtletně: 2.433,60  
=====

**II.**

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory umístěné ve výše uvedeném domě do nájmu nájemci ve smyslu § 3 odst.2 zákona.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory jen a pouze za účelem s tím, že tyto nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu uvedeném v této smlouvě, že tyto nebytové prostory budou užívány v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování této činnosti, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, bude-li tento podle těchto předpisů nutný (např. § 3 odst. 2 zákona), v souladu s jinými obecně závaznými právními normami, vyhláškami vydanými k provedení zákonů a obecně závaznými vyhláškami Města

Benešov. K tomu účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat spolu se svými společníky a zaměstnanci a jev nich oprávněn přijímat návštěvy (zákazníky, obch. partnery, apod.)

Nájemce je dále spolu s výše uvedenými osobami, s pronajimatelem a dalšími nájemníky oprávněn užívat společné prostory, které jsou tvořeny

Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.

### III.

Nájem se uzavírá na dobu ~~určitou do~~ ~~od 1.3. 2000~~ neurčitou

### IV.

Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením městské rady dne 29.3. 2000 .

### V.

1. Nájemce je povinen platit pronajimateli za nájem nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona 526/1990 Sb., o cenách v platném znění ve výši:

780,-,-Kč za 1m<sup>2</sup> ročně

tj. celkem nájemné za všechny pronajaté nebytové prostory ve výši 9.734,40,-Kč ročně,

tj. slovy devěttisíc sedm set třicet čtyřikorun

2. Nájemné se změní dnem účinnosti obecně závazného předpisu upravujícím výši nájemného z nebytových prostor. V případě, že tento předpis stanoví nájemné v rozpětí, popř. bez omezení, nájemné bude činit částku, která bude v daném místě a době obvyklá a nájemce se zavazuje platit vyšší nájemné, jestliže toto zvýšení provede a stanoví pronajímatel v souladu se zvláštním předpisem.

3. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajimatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 15 dní po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajimateli poplatek z prodlení ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

### VI.

Mimo nájemného dle čl. V. této smlouvy je nájemce povinen hradit pronajimateli tyto úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor, jejichž roční výše činí :

a) dodávka tepla a teplé vody - výše bude stanovena v souladu s platnými předpisy (v době uzavření této smlouvy vyhl. Ministerstva průmyslu a obchodu č. 245/1995 Sb.)

b) dodávka elektrické energie - - - - - dodávka tepla - fakturace 2x ročně za I. a II. pol.  
dodávka TUV - fakturace 1x ročně - v řádném vyúčtování

c) vodné, stočné - - - - - fakturace 1x ročně v řádném vyúčtování

d) odvoz odpadků - - - - - vlastní nádoba

e) užívání výtahu - - - - -

f) ostraha domu - - - - -

g) úklid společných prostor - - - - - dle rozpisu v domě

h) umístění vývěsního štítu - - - - -

ch) další plnění, tj. - - - - -

Úhrady za plnění uvedená pod písm. a , b , c je nájemce povinen platit pronajimateli vždy do 10 dnů poté, co mu bude doručeno jejich vyúčtování.

Úhrady za plnění uvedená pod písm. - - - - - je nájemce povinen platit pronajimateli ve splátkách ve výši - - - - - Kč splatných spolu s nájemným (čl. VII.).

Úhrady za plnění uvedená pod písm. - - - - - je nájemce povinen platit pronajimateli paušální částkou - - - - -,- Kč ročně, tj. slovy

- - - - - , a to v splátkách ve výši - - - - - Kč splatných vždy do - - - - - dne - - - - -

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor, pokud je pronajimatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajimatele písemně požádá.

## VII.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen platit pronajimateli na účet Města Benešov č. 14931-121/0100 vedený u KB Benešov, popř. jiným způsobem, který mu bude pronajimatelem písemně oznámen nebo na kterém se nájemce a pronajimatel dohodne vždy do 5. dne prostředního měsíce každého čtvrtletí.

## VIII.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. Za škodu způsobenou podnájmcem z titulu užívání pronajatých nebytových prostor odpovídá pronajimateli nájemce.

## IX.

Pronajimatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby nájemce nechal si zavést do nebytových prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

## X.

Pronajimatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.

Pronajimatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly.

## XI.

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory, popř. zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor, a zdržet se všeho, čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, popř. s jinými předpisy, a podrobit se zabezpečovacímu režimu v domě.
3. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby nedocházelo k narušování životního prostředí v domě a jeho okolí. Za tím účelem je nájemce povinen zejména na svůj náklad zajistit v souladu s vyhláškou Města Benešov o nakládání s komunálním odpadem na území města Benešova ukládání a odvoz odpadků způsobem určeným pronajimatelem, tj. opatřit si prostřednictvím příslušné firmy vlastní sběrnou nádobu na vyvážení nebo odpadky ukládat do kontejneru a podílet se na úhradě za jeho vyvážení poměrnou částí určenou pronajimatelem s ohledem na počet osob kontejner užívajících.
4. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit si montáž
5. Nájemce je oprávněn na svůj náklad na místě a způsobem pronajimatelem určeným umístit vývěsní štít, na němž bude uvedeno jeho označení, eventuálně předmět činnosti či jiné odborné údaje.
6. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby nebytových prostorách a v domě nevznikla škoda a aby užíváním nebytových prostor nevznikla škoda třetím osobám.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, a zajišťovat schůdnost a sjízdnost těch částí domu, které jsou přístupné třetím osobám (čl. II), které pracují, spolupracují, popř. navštěvují nájemce v nebytových prostorách.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním nebytových prostor, popř. v souvislosti s jejich užíváním, způsobí on, popř. jeho společník či zaměstnanec, škodu pronajimateli, popř. třetí osobě, tuto nahradí uvedením do původního stavu, popř. v penězích.
9. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za tím účelem je nájemce povinen umožnit pronajimateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků.
10. Nájemce je povinen si vyžádat písemný souhlas pronajimatele k jakýmkoliv stavebním úpravám, změnám, pracím a jiným obdobným úkonům.

## XII.

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící nájemci řádnému užívání nebytových prostor nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závad.
3. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav nebytových prostor, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat o slevu nájemného.
4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava závady nebytových prostor nesnesla odkladu, náklad na opravu, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závady.
5. Nájemce je povinen provádět drobné opravy v nebytovém prostoru související s jejich užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, zejména náklady spojené s prováděním úklidu, vymalování místností apod. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytových prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
6. Další práce nad rámec drobných oprav a běžné údržby nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## XIII.

Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady podle obecných kritérií. Toto pojištění se nevztahuje na vnitřní zařízení pronajatých nebytových prostor.

Nájemce na svoje náklady pojistí nebytové prostory včetně vnitřního zařízení, a to nejpozději do

## XIV.

Nájem může skončit pouze těmito způsoby :

1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
2. dohodou
3. odstoupením
4. zánikem domu
5. smrtí nájemce, je-li fyzickou osobou, pokud dědici po zastaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu a že splňují všechny podmínky pro užívání nebytového prostoru dle této smlouvy
6. zánikem nájemce jako právnické osoby, jeho likvidací či konkurzem
7. výpovědí.

Dohoda uvedená v předchozím odstavci tohoto článku této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma účastníky, popř. jejich zástupci, jinak je neplatná.

## XV.

Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory nebo trpí-li užívání těchto nebytových prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem následujícím po dni, kdy nájemci byla písemnost obsahující projev vůle od smlouvy odstoupit doručena, popř. kdy nájemce zmaří doručení této písemnosti.

Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů :

1. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo neužívá nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy, tak jak je uveden v čl.I po dobu delší než dva měsíce nebo nebytové prostory nezačne užívat v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v čl.I do dvou měsíců od počátku schválené doby nájmu
2. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
3. nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
4. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory přes písemné upozornění adresované pronajímateli hrubě porušují klid nebo pořádek
5. nájemce brání pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků, zejména kontrolu a opravy rozvodů médií
6. nájemce neprovádí kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce
7. nájemce znečišťuje okolí pronajatých nebytových prostor, popř. neprovádí úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, zejména tím, že neodklízí sněh a nezajišťuje schůdnost a sjízdnost těch částí domu, které jsou přístupné třetím osobám
8. nájemce bez souhlasu pronajímatele, popř. v rozporu se stavebně právními předpisy, provede v nebytových prostorách, popř. v domě, stavební práce, případně jiným způsobem zasahuje do stavebně technického vybavení nebytových prostor
9. užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit
10. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
11. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
12. nájemce neprokáže, že řádně a v souladu s obecně závaznou vyhláškou o čistotě a veřejném pořádku ve městě Benešov likviduje tuhé komunální odpady a další zvláštní odpady vznikající v souvislosti s provozem nebytových prostor
13. nájemce závažně nebo soustavně méně závažně narušuje životní prostředí v okolí nebytových prostor
14. nájemce, popř. jeho společník, byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin
15. nájemce, popř. jeho společník byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný při užívání nebytového prostoru na základě této smlouvy, popř. pro trestný čin spáchaný na pronajímateli, popř. správci nebytového prostoru
16. jestliže nájemce pozbyl způsobilost vykonávat činnost, kterou má v nebytovém prostoru vykonávat, tj zejména dojde-li ke zrušení živnostenského oprávnění či jiného zákonného předpokladu pro tuto činnost nájemce

## XVI.

Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů :

- a) jestliže ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání souvisle po dobu nejméně 90 dnů
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a dalších obecně závazných právních předpisů.

## XVII.

Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

Účastník může tuto smlouvu vypovědět pouze ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se o důvodu k výpovědi dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

## XVIII.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Správu nebytového prostoru, tj. veškerá jednání konaná za pronajímatele, pokud pronajímatel nestanoví jinak, provádí Realitní kancelář [redacted] se sídlem ~~Mášínská 1927~~ (J. Švermy 1623) Benešov.

## XIX.

Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 36 na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce od počátku nájemní do 2 měsíců nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.

## XX.

Tato smlouva se vyhotovuje v 3 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.

Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.

V Benešově dne

26.4.2000

ČESTC

