

# Nájemní smlouva

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

## statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice  
IČ 00274046; 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

## Střední odborná škola cestovního ruchu, s.r.o. Pardubice, U Josefa 118

sídlo Pardubice, Cihelna, U Josefa 118, PSČ 530 09  
IČ 252 65 741  
zastoupená jednatelkou Mgr. Zitou Štieglerovou, r.č. xxxxxxxxxxxx,  
xx  
dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku stavební parcely č.parc.st. 9261, jehož součástí je budova čp. 118, v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Cihelna, v ulici U Josefa, přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání a společné prostory v předmětné budově o celkové výměře 2138,71 m<sup>2</sup> (z toho výměra prostor činí 1419,90 m<sup>2</sup> a výměra společných prostor 718,81 m<sup>2</sup>). Popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k provozování soukromé střední školy a to střední odborné studium v oblasti cestovního ruchu a grafického designu.

## 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 683.369,47 Kč/rok bez DPH, tj. 481,28 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Upraveno po dohodě na částku 683.364,- Kč/rok bez DPH.
2. Pronajímatel je plátcem DPH, a proto v případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli nejpozději do 5 dní od data, ke kterému se stal plátcem. Od měsíce následujícího po oznámení dle předchozí věty je pronajímatel, za podmínek uvedených v § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, oprávněn k nájemnému připočítat daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy.
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 číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 3788003. 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, s výjimkou prvního čtvrtletí 2016, kdy bude uhrazena alikvótní částka nájemného zohledňující nájemné před změnou nájemní smlouvy, tj. za měsíc leden 2016. Rozpis výpočtu nájemného viz příloha č. 1.
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 – UT, TUV, vodné, el. energie, stočné a srážková voda, 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, v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby bude nájemci předkládáno do tří měsíců od obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí.

### 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 písemně vypovědět bez uvedení důvodu. V takovém případě se mezi smluvními stranami sjednává výpovědní doba 6 měsíců, s tím, že výpověď je možné podat vždy k 31.12. běžného roku tak, aby bylo možné ukončit školní rok.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět nájemní smlouvu ve výpovědní době 3 měsíců, a to pouze z vážných důvodů.
4. 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.
5. Za vážné důvody pro podání výpovědi ze strany nájemce jsou považovány tyto:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) najatý prostor přestal být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistil nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Výpovědní doba dle odst. 2 a 3 tohoto článku se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. 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.
9. 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.
10. 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 svěřený majetek 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 a hasících přístrojů, 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 prostoru sloužícího podnikání zajišťuje 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 veškerých předpisů a zejména norem požární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny a ostatních provozních předpisů, včetně čištění balkonu, který je součástí předmětného prostoru.
7. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady úklid prostranství přilehlého k objektu. Nese rovněž odpovědnost za případnou škodu vzniklou nedodržením této povinnosti.
8. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorech podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
10. Nájemce-původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO. Ve smyslu vyhlášky města č. 16-2/99 (o nakládání s TKO) je povinen sám nebo prostřednictvím oprávněné osoby si zajistit 1 ks kontejneru o obsahu 1100 l s četností jeho odvozu 1x za 14 dnů.
11. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít prostor sloužící podnikání za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu nebytový prostor nepředal a nevyklidil.
12. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 11 na náklady nájemce prostor sloužící podnikání vystěhovat a nájemcovy věci uložit v náhradních prostorách.
13. Pokud nájemce v případě skončení nájemní smlouvy nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni pronajímateli, je povinen zaplatit kromě běžného nájemného i smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

#### **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího a 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, ve kterém se předmět nájmu nachází, 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.
3. Nájemce se zavazuje sjednat na svůj náklad pojištění svého majetku a osob v souvislosti se smluveným předmětem a účelem nájmu, neučiní-li tak, odpovídá za škody z toho vzniklé. Dále se zavazuje sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám při pořádání vlastních akcí za účasti veřejnosti.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami.
2. Smlouvu lze měnit jen vzestupně číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy.

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.

Tato smlouva plně nahrazuje původní nájemní smlouvu uzavřenou dne 26.8.1999 ve znění dodatků č. 1 až 6.

V Pardubicích dne .....

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

.....  
**Střední odborná škola cestovního ruchu s.r.o.,**  
**Pardubice, U Josefa 118**  
**zast. Mgr. Zitou Š t i e g l e r o v o u**  
**jednatelkou**

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 11.1.2016, číslo usnesení 2149/2016

Vyvěšeno dne 10.12.2015

Svěšeno dne 28.12.2015