

## SMLOUVA o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“),  
níže uvedeného dne mezi těmito stranami

### **Spektra, spol. s r.o.**

se sídlem: V Hlinkách 1548, 266 01 Beroun 2  
Zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 2620  
IČ: 185 98 897  
DIČ: CZ18598897  
Zastoupená: Ing. Jiřím Paterou, jednatelem společnosti  
(dále jen *pronajímatel*)

**a**

### **Město Beroun**

se sídlem: Husovo nám. 68, 266 43 Beroun-Centrum  
IČ: 002 33 129  
DIČ: CZ00233129  
Zastoupené: Ing. Sárkou Endrlovou, starostkou města  
(dále jen *nájemce*)

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st. p. 4091 o výměře 496 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova s číslem popisným 1548, nacházející se v k.ú. a obci Beroun. Tato nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Beroun na listu vlastnictví č. 3420 pro obec a katastrální území Beroun.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

Předmětem této smlouvy je pronájem části nemovitosti a to prostor v přízemí shora uvedeného objektu č.p. 1548. Celková výměra podlahových ploch předmětu pronájmu je 152,9 m<sup>2</sup> a sestává z těchto prostor:

- a) 4 místností
  - b) 1x WC ženy, včetně sprchových koutů
  - c) 1x WC muži
  - d) místnost s šesti sprchami (muži)
  - e) přístupová chodba
- dále jen „předmět nájmu“.

Pronajímatel touto nájemní smlouvou zřizuje nájemci uživatelské právo k předmětu pronájmu, kdy nájemce je oprávněn předmět pronájmu využívat pro zajišťování provozu sportovního areálu. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajatý předmět nájmu bude využíván i návštěvníky sportovního areálu.

Budova je napojena 24 hodin na bezpečnostní agenturu SECURITAS ČR, dispečink tel. 271 770 470-1, 266 312 586, 602 174 838.

### III.

#### Výše nájemného

- 1) Nájemné za užívání prostor v rozsahu čl. II. je úplatné a výše nájemného byla stanovena na: 223.133 Kč za rok 2014 (slovy: dvěstědvacetřítisícjednostotřicettřikorunčeských (tj. 111.566,50 Kč za půl roku splatné vždy k 31. 3. a k 30. 09.
- 2) V období dalších let bude měsíční výše nájemného zvýšena o státem oznámenou výši inflace dle ČSÚ za předchozí rok.  
Tuto skutečnost oznámí pronajímatel nájemci písemně, jakmile mu bude výše inflace známa.
- 3) Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plátcem DPH. Nájemné dle této nájemní smlouvy je osvobozeným plněním podle § 51 odst. 1 písmeno g) a § 56a zákona o DPH.

### IV.

#### Platby za náklady na služby

Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním nebytových prostor. Výše záloh je stanovena na základě celkových ročních nákladů na jednotlivé služby z předchozího roku. Spotřeba tepla na ohřev TV je vypočtena na základě odečtu stavu vodoměru pro TV. Zálohy na ostatní služby (spotřeba elektrické energie, teplo na vytápění a vodné a stočné) jsou vztaheny k podlahové ploše. Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Pronajímatel ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

Měsíční zálohy pro rok 2014 jsou následující:

- 1) elektrická energie - 2.766,- Kč/ měsíc bez DPH  
(134.591,- Kč/objekt / 620 m<sup>2</sup> = 217,08 Kč/m<sup>2</sup> x 152,9 m<sup>2</sup> = 33.192 Kč/ rok 2014)
- 2) teplo na vytápění - 4.202,- Kč/měsíc bez DPH  
(204.466,- Kč/objekt / 620 m<sup>2</sup> = 329,78 Kč/m<sup>2</sup> x 152,9 m<sup>2</sup> = 50.424 Kč/ rok 2014)
- 3) náklady na vodné a stočné - 409,- Kč/měsíc bez DPH  
(19.902,- Kč/objekt / 620 m<sup>2</sup> = 32,10 Kč/m<sup>2</sup> x 152,9 m<sup>2</sup> = 4.908 Kč/ rok 2014)
- 4) teplo na ohřev TV - 567,- Kč/měsíc bez DPH  
(9,917 GJ \* 686,10 Kč/GJ = 6804 Kč/rok 2014)

Platby za ostatní služby jsou domluveny takto:

- 5) telefonní spojení  
Stávající telefonní spojení je provedeno samostatnou linkou s číslem 311 740 153 a 311 740 154. Pokud budou na výše uvedené lince evidovány hovory, budou přefakturovány ve skutečné výši / měsíc.
- 6) úklid pronajatých prostor a odvozu odpadu si nájemce zajistí na vlastní náklady
- 7) K cenám bude připočtena DPH dle aktuálních daňových předpisů.

**V.**

**Způsob placení, splatnost faktur**

Účtování – fakturace - vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby bude prováděno následovně:

- 1) Pronajímatel vystaví měsíční faktury vždy do 18. dne v měsíci s tím, že splatnost faktur na účet pronajímatele je 14 dní, *od doručení faktur na adresu nájemce.*
- 2) Pokud nebude nájemné a náklady za služby uhrazeno ve stanovené lhůtě, sjednává se smluvní pokuta 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč denně.
- 3) Neuhrazení faktur za dva po sobě jdoucí měsíce je považováno za hrubé porušení této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel v tomto případě má nárok na okamžité zrušení této smlouvy k prvnímu datu po datu splatnosti poslední neuhrazené faktury.

**VI.**

**Doba a skončení nájmu**

- 1) Nájem podle této smlouvy se sjednává s účinností ode dne 1. 1. 2014 na dobu 10ti let, tedy na dobu určitou.
- 2) Nájem končí uplynutím doby, na kterou byla doba nájmu sjednána nebo vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
- 3) Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to:
  - a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4) Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to:
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného.
- 5) Pokud dojde ze strany pronajímatele nebo nájemce k ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby lze toto učinit pouze písemnou výpovědí. Ta musí být doručena druhé smluvní straně s uvedením výpovědního důvodu, přičemž výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor po předešlém ohlášení za účelem kontroly jejich užívání a případných oprav nad rámec běžné opravy.
- 2) Pro náhlou potřebu (požár, vodovodní havárie, atd.) má pronajímatel uschován 1x klíč od vstupních dveří do pronajatých prostor a 1 x klíč od prosklených dveří z vnitřní chodby objektu budovy Spektra.

### VIII.

#### Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory přiměřeným způsobem, výhradně k účelu stanovenému touto smlouvou a v souladu s právními předpisy. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé nevhodným užíváním.
- 2) Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy spjaté s užíváním předmětu pronájmu a výkonem činností v něm provozovaných, zejména předpisy týkající se požární ochrany, předpisy BOZP, hygienické předpisy chránící životní prostředí.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět v předmětných pronajatých prostorech bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.
- 4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, dále za účelem kontroly technického stavu a ověření, zda způsob užívání není v rozporu s touto nájemní smlouvou.

### IX.

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2014 a platnosti dnem podpisu.
- 2) Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemně a podepsány zplnomocněnými zástupci obou stran.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, kdy každá ze stran obdrží po jednom, z nichž každý má účinnost originálu.
- 4) Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

### X.

#### Doložka

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Uzavření této smlouvy o nájmu bylo projednáno a odsouhlaseno na jednání Rady města Beroun dne 19. 3. 2014 usnesením č. 138/2014.

Město Beroun ve smyslu ust. § 41 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů potvrzuje, že byly ze strany města splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., stanovené podmínky.

V Berouně dne: 21. 3. 2014

V Berouně dne: 21. 3. 2014

.....  
Pronajímatel:  
Ing. Jiří Patera  
jednatel společnosti

.....  
Nájemce:  
Ing. Šárka Endrlová  
starostka města