

**Město Ústí nad Labem, zastoupené Radkem Vonkou, starostou  
Městského obvodu Ústí nad Labem - město**

IČO : 00081531  
pronajímatel

**a paní Jana Denemarková, bytem [REDAKCE], 400 04 Ústí nad Labem**

**nájemce**  
IČO: 13330667  
DIČ: [REDAKCE]

---

uzavírají **dodatek č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 1. 1. 1996**, schválené v Radě městského obvodu Ústí nad Labem - město dne 18. 12. 1995, č. usnesení 611/17, včetně dodatku č. 1, dodatku č. 2 a dodatku č. 3 k NS na pronájem NP v **objektu nemovitosti Lidické nám. 1169/4, Ústí nad Labem – přízemí o výměře 148,10 m<sup>2</sup>.**

Rozhodnutím 11. schůze Rady městského obvodu Ústí nad Labem - město ze dne 20. října 2003, č. usnesení 769/11, bylo schváleno vypracovat dodatky k NS u všech NS, kde nebyla hrazena tříměsíční kauce.

**doplňuje se čl. III.**

Nájemce před podpisem dodatku č. 4 NS uhradí na účet MO Ústí nad Labem - město **kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 35.598,- Kč**, která bude nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu, nebude-li v prodlení s úhradou nájemného včetně služeb, v případě prodeje bude tato kauce odečtena z kupní ceny.

Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemnosti odeslat doporučeně na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu adresy pro doručování. Pro účely doručování se považují písemnosti za doručené třetím pracovním dnem po odeslání písemnosti doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje nebo již změnila sídlo či bydliště, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností, nebo když jakkoliv jinak doručení písemnosti zmařila.

**doplňuje se čl. IV.**

**Označení prostor a reklama**

1) Na základě souhlasu příslušných úřadů (dle stavebního zákona), který si zajistí nájemce sám na své náklady, je nájemce oprávněn označit předmět nájmu na budově názvem či logem své firmy a to tak, aby provedením, velikostí, popř. světelným efektem nenarušovalo

celkový vzhled domu. Toto oprávnění se vztahuje na celou dobu nájmu. Umístění znaku podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit vně nemovitosti pronajímatele mimo předmět nájmu logo nebo název jiné obchodní firmy ani jakoukoli reklamu týkající se výrobků, výkonů, zboží, služeb aj. podnikatelské činnosti jiného subjektu.

3) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu veškerá označení prostor a reklamu instalovanou podle tohoto článku smlouvy sejmout a odstranit a případně odstranit škody tím způsobené na nemovitosti.

#### **doplňuje se čl. VI.**

##### **Valorizace nájemného**

1) Účastníci se dohodli, že počínaje 1. červencem každého kalendářního roku bude výše nájemného každoročně upravována s ohledem na úřední inflační koeficient předešlého kalendářního roku, který je vyhlášen jako koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Přepočtené nájemné provede správce domu formou evidenčního listu a doručí nájemci. Valorizované nájemné je účinné od prvního dne měsíce následujícího po doručení jeho nového výpočtu nájemci (pro doručování poštou platí ujednání podle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.)

2) Při nesouhlasu nájemce s nově vypočteným valorizovaným nájemným se účastníci dohodli, že nájemce bude platit nájemné ve výši nově vypočtené pronajímatelem, přičemž rozdíl mezi dosavadním nájemným a nově vypočteným valorizovaným nájemným se považuje až do konečného vyřešení sporu za zálohu na nově vypočtené nájemné. Na takto zálohově placené zvýšení nájemného se vztahují ustanovení této smlouvy, jakoby šlo o skutečné nájemné a jako skutečné nájemné se posuzuje i z hlediska daňových apod. předpisů.

#### **doplňuje se čl. VII.**

##### **Udržování předmětu nájmu, pojištění,**

1) Nájemce se zavazuje udržovat nebytové prostory vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Nájemce je oprávněn provést v nebytových prostorách drobné úpravy neinvestičního charakteru tak, aby tyto prostory mohly sloužit případně změně účelu nájmu podle dodatku k této smlouvě, a to na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Při skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat náhradu takto vynaložených nákladů.

2) Jakékoli úpravy a změny předmětu nájmu vyžadující podle stavebních předpisů ohlášení nebo povolení, může nájemce realizovat jedině po předchozím písemném souhlasu

pronajímatele a po splnění požadavků obecných předpisů, zejména stavebního zákona. Při nedodržení požadavku podle předcházející věty je nájemce povinen do 1 měsíce po vyzvání pronajímatelem neoprávněné úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést prostory do předcházejícího stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Jakékoliv úpravy oproti stavu, který byl potvrzen předávacím protokolem (např. opravy nutné pro uskutečnění podnikatelského záměru) provede nájemce výhradně na vlastní náklady. Tyto úpravy po skončení pronájmu je nájemce povinen dát do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

3) Nájemce je povinen do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy pojistit vnitřní vybavení a zařízení předmětu nájmu včetně odpovědnosti za škody způsobené provozem nájemce, pokud ze sjednaného účelu nájmu takové riziko majetku pronajímatele hrozí. Nájemce zajistí na vlastní náklady osazení měřičů a odvoz odpadu s tím, že nejpozději do 1 měsíce předloží na ÚMO-město kopii smlouvy o odvozu odpadu, pokud tak nebude učiněno, bude tato skutečnost brána jako porušení nájemní smlouvy.

#### **doplňuje se čl. VIII.**

##### **Skončení nájmu**

1) Nájem podle této smlouvy lze ukončit dohodou účastníků k jakémukoli datu. Dohoda o skončení nájmu musí být písemná a musí obsahovat datum, ke kterému je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu.

2) Jinak nájem zaniká :

- a) výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
- b) zánikem předmětu nájmu,
- c) smrtí nájemce (pokud by jím byla fyzická osoba), jestliže dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že se chtějí dohodnout na pokračování nájmu za stejných smluvních podmínek a na převzetí a vyrovnání veškerých splatných dluhů zůstavitele vůči pronajímateli,
- d) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, je-li nájemcem právnická osoba,

3) Vypovězení nájmu lze provést pouze písemnou výpovědí, která se doručí druhému účastníkovi (pro doručování poštou platí ujednání podle čl. III. odst. 2 této smlouvy).

#### **doplňuje se čl. IX.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1) Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy přecházejí na právního nástupce účastníků, na straně nájemce s přihlédnutím k čl. VIII. odst. 2. Nemožnost plnění z této smlouvy z důvodu vyšší moci nebo případná neplatnost některého anebo některých ustanovení této smlouvy nezakládají absolutní neplatnost - smluvní strany se v takovém případě zavazují

sjednat ustanovení nahrazující ustanovení neplatná v duchu této smlouvy.

2) Práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neuvedená se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. , o nájmu a podnájmu nebytových prostor, včetně předpisů prováděcích, a nejsou-li upravena ani těmito předpisy, použijí se analogicky účelem a obsahem nejbližší ustanovení § 663 až 684 obč. zákoníku (obecná ustanovení).


3) Smlouva je platná okamžikem podpisu účastníky a trvá po dobu nájmu sjednanou v čl. II. smlouvy. Měněna nebo doplňována může být toliko písemným dodatkem podepsaným oběma účastníky. Změny nájemného valorizací podle této smlouvy a předpis záloh na služby se provádí evidenčním listem doručeným nájemci.

4) Smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, obsahuje 4 strany. Účastníci prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetli a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, připojují účastníci své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.

Ostatní podmínky NS zůstávají stejné.

Dodatek č.4 NS je účinný od **1. ledna 2005.**

v Ústí nad Labem, dne .....7. 01. 2005.....

  
Radek Vonka  
starosta MO Ústí nad Labem - město  
pronajímatel

**JANA DENEMARKOVÁ**  
**JASTA MLÉČNÝ BAR**  
LIDICKÉ ..... 210 146  
IČ: 1333 ..... 825134  
Jana Dene ..... ra 247  
400 0 ..... m  
nájemce