

# Nájemní smlouva

kteřou uzavřeli v souladu se zněním zákona č. 116/90 Sb. a Občanského zákoníku

## statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice  
IČ 00 27 40 46; 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

**Richard Beňo**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
bytem XX  
IČ 691 22 334, DIČ CZ6802041323  
dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektů v areálu bývalých kasáren Hůrka čp. 1823 přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor o výměře 68 m<sup>2</sup> v přízemí objektu bez čp./č.e. označ. jako č. 7 (vrata č. 6 a7) stojícího na pozemku označeném jako st.p.č. 3515/16 v obci a k.ú. Pardubice. Popis předmětu nájmu je uveden v předávacím protokole, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako sklad materiálu pro výrobu kovových vrat.

## 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 21.344,52 Kč/rok, tj. 313,89,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v termínech a výši uvedených v této smlouvě, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 3113007001. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného ve čtvrtletních splátkách ve výši odpovídající 1/4 roční úhrady splatných vždy do 5. dne prvního měsíce placeného čtvrtletí počínaje měsícem červencem 2013. Rozpis výpočtu nájemného viz příloha č. 1. Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném platebním kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
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 - 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 takovouto 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 nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou s níže uvedenou výpovědní lhůtou:
  - Oboustranně se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce bez uvedení důvodu.
  - Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce jestliže :
    - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
    - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
    - c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
2. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
3. 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). Lhůta se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle nájemní smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
4. 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 nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předat nebytový prostor pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
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 nebytových 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, malování, 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. portály, firemní štíty, reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem (stanoví-li jejich vypracování obecně závazný předpis), projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
4. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. 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 správních a kontrolních činností, 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.
7. V případě provádění činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (určení dle přílohy zákona) je nutné zajistit zpracování posouzení požárního nebezpečí odborně způsobilou osobou.
8. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady úklid prostranství přilehlého k objektu. Nese rovněž odpovědnost za případnou škodu vzniklou nedodržením této povinnosti.
9. Nájemce se zavazuje, že bude v nebytovém prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
10. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 185/2001 Sb., (o odpadech) ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace projednal nájemce dne 28.6.2013 s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic - oprávněným zástupcem pronajímatele.
11. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít nebytový prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu nebytový prostor nevyklidil.
12. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 11 na náklady nájemce nebytový prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.

## **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 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.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen 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.

V Pardubicích dne .....

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

.....  
**Richard B e ň o**

**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 21.5.2013, číslo usnesení 4519/2013.**

**Vyvěšeno dne 10.4.2013**

**Svěšeno dne 26.4.2013**