

# Nájemní smlouva

kteřou uzavřeli v souladu se zněním § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění

## 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

## Buddhismus Diamantové cesty linie Karma Kagjü

sídlo Na Maninách 1288/17a, 170 00 Praha 7 - Holešovice  
IČ 73634174, DIČ CZ73634174  
zastoupený ekonomickým ředitelem Ing. Michalem Popovičem, nar. xxxxxxxxxx,  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a členem Rady BDC Bc. Pavlem Fidlerem, nar. xxxxxxxxxx,  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektu Evropského spolkového domu čp. 54 Klášterní 55, Pernštýnské náměstí stojícího na pozemcích označených jako st.p.č. 92 a 94/1 k.ú. a obec Pardubice, část obce Pardubice – Staré Město přenechává nájemci do nájmu prostory označené jako nebyty č. 543 a 544 o celkové výměře 138,27 m<sup>2</sup> nacházející se ve 3. n.p. uvedeného domu. Seznam jednotlivých místností předmětu nájmu je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu za účelem provozování buddhistického centra poté, co nastanou okolnosti dle odst. 3 tohoto článku. Do té doby bude nájemce oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu se stávajícím kolaudačním souhlasem, který je přílohou č. 3
3. této smlouvy a to za účelem provozování své pobočky ve městě Pardubice.
4. Nájemce se zavazuje k tomu, že u předmětu nájmu zajistí u příslušného orgánu státní správy změnu účelu jeho užívání na meditační centrum. Toto ustanovení nenahrazuje souhlas vlastníka (pronajímatele) s provedením případných úprav prostorů souvisejících se změnou účelu užívání pro potřeby stavebního úřadu.

## 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 74.665,80 Kč/rok bez DPH, tj. 540,- 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.
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 110054239. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného v měsíčních splátkách, a to ve výši odpovídající 1/12 roční úhrady splatných vždy do 5. dne placeného měsíce počínaje srpnem 2014. 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 (vodné, stočné, srážková voda, el. energie ve spol. prostorech) 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 měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 ze sjednané roční zálohy, a to 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 (energie) bude nájemci předkládáno po obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí nejpozději však do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Přeplatky i nedoplatky záloh budou vypořádány do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.
4. Úhrady za odběr el. energie a plynu bude nájemce provádět přímo dodavatelům těchto médií. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady.

### **IV. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět nájemní smlouvu ve výpovědní době 3 měsíců, a to bez uvedení důvodů. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. 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.
4. Pokud se nájemce dostane se splatností 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.
5. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

### **V. Další ustanovení**

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho přebírá, viz protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a bude předán až při fyzickém předání. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen svým nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu včetně všech jeho 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 plynu a hasících přístrojů, čištění plynových spotřebičů 1x za rok, 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. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí 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 správních a kontrolních činností, během obvyklé pracovní doby nebo kdykoli v případě nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
8. 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 30.6.2014 s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic - oprávněným zástupcem pronajímatele.

9. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 5 dnů od skončení nájmu, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
10. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít předmět nájmu za asistence Městské policie v případě, že nájemce do 5 dnů po ukončení nájmu předmět nájmu nevyklidil a nepředal zpět pronajímateli.
11. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném v odst. 10 na náklady nájemce předmět nájmu vyklidit a nájemcovy věci uložit v náhradních prostorách.

## **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **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. Odstoupení od smlouvy**

1. V případě, že nájemce nezajistí kolaudační souhlas nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání dle čl. I odst. 3 do šesti měsíců od podpisu smlouvy, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami účinnosti dnem 1.8.2014.
2. Smlouvu lze měnit jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije.
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**

.....  
**Buddhismus Diamantové cesty linie Karma Kagjü**  
**zast. Ing. Michalem P o p o v i č e m**  
**ekonomickým ředitelem**

.....  
**Buddhismus Diamantové cesty linie Karma Kagjü**  
**zast. Bc. Pavlem F i d l e r e m**  
**členem Rady BDC**

**Příloha č. 1) Výpočtový list**

**č. 2) Předávací protokol**

**č. 3) Kolaudační souhlas**

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků :

Schváleno Radou města Pardubic dne 27.5.2014, číslo usnesení 6296/2014

Vyvěšeno dne 14.2.2014

Svěšeno dne 3.3.2014