

**Město Poděbrady**

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

**zastoupené na základě příkazní smlouvy****Městskou realitní Poděbrady, a.s.**

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ, DIČ : 00239640, CZ00239640

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

za společnost jedná: Jaroslav Beneš, ředitel společnosti

*(dále jen „pronajímatel“)*

- na straně jedné -

**a****Jan Pšenička**

sídlo: 289 13 Hořátev, Hořátev 262

IČ, DIČ: 03990192, CZ8510291163

tel.:

e-mail:

*(dále jen „nájemce“)*

- na straně druhé -

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění tuto

**SMLOUVU  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ****I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavební parcely č. 1733/7 a domu čp. 1130/III na této stavební parcele v katastrálním území Poděbrady.
2. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí pro katastrální území Poděbrady a obec Poděbrady na listu vlastnictví č. 3404 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

**II.****Předmět nájmu**

1. V 9. NP domu čp. 1130/III specifikovaném v ustanovení čl. I. této smlouvy, se nachází prostor sloužící k podnikání – kancelář č. 811 (dále jen „prostor“) o celkové výměře 22,30 m<sup>2</sup>.

2. Pronajímatel přenechává nájemci v návaznosti na usnesení Rady města Poděbrady č. 511/2018 ze dne 11.6.2018 k užívání prostor sloužící k podnikání specifikovaný v ustanovení čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přejímá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího k podnikání ve výši sjednané v ustanovení čl. V. a VI. této smlouvy.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 1.7.2018.
2. Nájemce bere na vědomí, že prostor sloužící k podnikání je mu předán a je možné jej užívat pouze do doby, než budou pronajímatelem započaty práce na rekonstrukci 9. NP v domě čp. 1130/18, nám. T.G.Masaryka v Poděbradech. Nájemci nevzniká nárok na zajištění náhradních prostor.

### IV.

#### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání prostoru sloužícího k podnikání výhradně pro kancelářské účely.
2. Nájemce je oprávněn užívat přilehlé společné prostory a chodby, sociální zařízení a výtahy v domě. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu jej k užívání najímá.

### V.

#### Nájemné

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce Kč ročně, měsíční nájemné činí částku Kč měsíčně.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné až čtyři měsíce zpětně v závislosti na míře inflace vyhlášené pro tento rok Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno formou nového dodatku. Sjednané nájemné je splatné vždy do 15. dne v každém měsíci, za který se nájemné platí. Výše nájemného je uvedena v dodatku, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a variabilní symbol, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany v souladu s platnými právními předpisy sjednávají, že v případě prodloužení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení.
5. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

### VI.

#### Služby, platby záloh na služby, vyúčtování

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci zajišťovat s užíváním prostoru tyto služby: odběr elektrické energie, tepelné energie, pitnou vodu, teplou vodu včetně stočného, drobné opravy společných

prostor, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, provoz výtahu v budově a služby vrátnice ve vestibulu budovy provozované nepřetržitě po dobu 24 hod.

2. Pronajímatel souhlasí se zřízením vlastní telefonní linky nákladem nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, které jsou splatné vždy do 15. dne v každém měsíci, za který se zálohy na služby platí. Rozsah a výše těchto záloh jsou uvedeny v dodatku, který je nedílnou součástí této smlouvy. Zálohy se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a variabilní symbol, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
4. Dodatek k této nájemní smlouvě může být nahrazen novým očíslovaným dodatkem, dojde-li ke změnám ve výši cen a množství odebraných energií, vodného a stočného, případně dalších komodit. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
5. Náklady na poskytované služby se nájemce zavazuje uhradit v poměru plochy pronajatého prostoru k celkové ploše všech prostor, kterých se daná služba týká. V návaznosti na osazení topných těles poměrovými měřidly budou náklady na dodávku tepla pro vytápění nebytových prostor vyúčtovány v souladu s vyhl. č. 372/2001 Sb.
6. Vyúčtování záloh provede pronajímatel jednou ročně, a to v termínech stanovených platnými právními předpisy.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnci po předchozím ohlášení vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly a zjištění stavu pronajatého prostoru, a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat tak, aby nenarušil běžný provoz nájemce. Pronajímatel je současně oprávněn vstoupit do prostoru ve výjimečných případech i bez předchozího ohlášení a bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tom je povinen ihned informovat nájemce, jestliže jej nebylo možno informovat předem.
2. Nájemce se zavazuje dbát při užívání prostoru práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání prostoru i prostor společných.
3. Nájemce se zavazuje udržovat prostor ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jeho poškození, znečištění, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, pokud způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři nebo jiné osoby pro něho pracující. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce jejich úhradu.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním tohoto prostoru souvisejí. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním prostoru souvisejí, přičemž sjednávají, že pro stanovení definice pojmu drobných oprav a drobné údržby bude použito vymezení tak jak je uvedeno v příslušných ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny, přičemž je povinen učinit veškeré kroky nutné k zabránění dalšího šíření škod, dále je povinen umožnit provedení těchto nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností takto vznikla. Potřeba oprav bude oznámena v pracovní době na tel. č. \_\_\_\_\_ ) nebo mimo pracovní dobu na tel. č. \_\_\_\_\_ l.

6. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny prostoru. Souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Nájemce se zavazuje, že veškeré pronajímatelem odsouhlasené a provedené stavební změny budou dokumentovány a pronajímatel bude mít tuto dokumentaci k dispozici.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat v prostoru veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.
8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce není oprávněn tento prostor poskytnout třetím osobám (podnájem).
9. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatého prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru, se upevněním stávají součástí nemovitosti pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
10. Pokud nastanou vážné škody, které se dotýkají nosné konstrukce, je nájemce povinen neprodleně nahlásit škodu pronajímateli. Nájemce je zavázán k náhradě škody, která vznikla tím, že neohlásil včas vzniklou škodu.
11. Nájemce ručí za to, že zatížení podlahy připuštěné v popise budovy nebude v žádném místě prostoru překročeno.
12. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu dočasných výpadků přívodu vody, elektrické energie, světla, kanalizace, telefonních vedení apod., které nebyly přímo způsobeny pronajímatelem.
13. Nájemce odpovídá za škodu na vnesených a odložených věcech v prostoru v souvislosti s výkonem svého podnikání. Za takové škody pronajímatel neodpovídá.
14. Nájemce se zavazuje, že uzavře a po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenou (platnou) pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a třetím osobám.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostor ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, klíčů atd. bude uvedeno v "zápisu o předání a převzetí prostoru" podepsaném nájemcem a pronajímatelem, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).
3. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostoru. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody i bez souhlasu nájemce včetně oprav a stavebních úprav pronajatého prostoru, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti se pronajímatel zavazuje jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo ke škodám na majetku nájemce. Nájemce je povinen prostor při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací.
5. V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v pronajatém prostoru nebo v domě, kde se tento prostor nachází, bude nájemci znemožněno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl tyto prostory užívat. Výše nájemného či jeho sleva

bude stanovena dohodou smluvních stran, a to nejpozději do dvou měsíců od skončení těchto omezení v užívání prostor.

6. Pronajímatel souhlasí s umístěním informačních tabulí na viditelném místě v objektu, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání. Tvar, rozměr a vzhled je podmíněn souhlasem pronajímatele příp. stavebního úřadu MěÚ nebo dalších zainteresovaných orgánů. Toto si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

## **IX.**

### **Skončení nájmu**

1. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu nebytového prostoru písemně dohodnout.
2. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět.
3. Výpověď vyžaduje písemnou formu a doručení druhé straně. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy:
  - a) v případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby o více jak patnáct dnů,
  - b) v případě, že nájemce svou činností porušuje práva ostatních nájemců, nedodrží obecně stanovené podmínky užívání prostoru i prostor společných, neudrží pronajaté a společné prostory ve způsobitelném stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškození, znečištění, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, v souvislosti se svou činností ruší veřejný pořádek, v těchto případech se nájemce zavazuje prostor vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě 15 dnů od oznámení pronajímatele, že odstupuje od smlouvy. Za oznámení se považuje písemná zpráva pronajímatele doručená na adresu prostoru bez nutnosti prokazatelného převzetí nájemcem.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem v případě, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10 dnů od doby, kdy tento stav nastal.
6. Pronajímatel může nájem vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 OZ.
7. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu prostor vyklidit a odevzdat vyklizený zástupcům pronajímatele ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a stavebnímu stavu, ve kterém jej převzal.
8. Jestliže nájemce prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli ani do 14 dnů od skončení nájmu, pronajímatel je oprávněn vyklidit a uskladnit věci nájemce na jeho náklady.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce a pronajímatel sjednávají:
  - a) že veškeré platby a úhrady poskytnuté nájemcem pronajímateli budou přednostně použity na úhradu nejstarších pohledávek pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této nájemní smlouvy nebo z předešlých nájemních smluv, které mezi sebou nájemce a pronajímatel uzavřeli,
  - b) že v případě vzniku přeplatku z vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem, nebo jiného přeplatku nájemného, je pronajímatel oprávněn tento přeplatek jednostranně započíst oproti pohledávkám pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této nájemní smlouvy nebo z předešlých nájemních smluv, které mezi sebou nájemce a pronajímatel uzavřeli s tím, že takto budou přednostně uspokojeny nejstarší pohledávky.
2. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
6. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že smlouva včetně všech jejích dodatků a příloh podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění v centrálním registru smluv zajistí vždy pronajímatel.

V Poděbradech dne 10.7.2017

\_\_\_\_\_  
**pronajímatel**

**Město Poděbrady**  
IČ: 00239640, DIČ: CZ00239640  
zastoupené na základě plné moci  
**Městskou realitní Poděbrady, a.s.**  
nám. T. G. Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady  
5

\_\_\_\_\_  
**nájemce**

## Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v domě čp. 1130/18, nám. T.G.Masaryka v Poděbradech, kterou uzavřelo dne 10.7.2018

### Město Poděbrady

Jířího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

**zastoupené na základě příkazní smlouvy**

**Městskou realitní Poděbrady, a.s.**

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ, DIČ : 00239640. CZ00239640

bankovní spojení: \_\_\_\_\_

číslo účtu: \_\_\_\_\_

variabilní symbol: \_\_\_\_\_

za společnost jedná: Jaroslav Beneš, ředitel společnosti

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

### Jan Pšenička

sídlo: 289 13 Hořátek, Hořátek 262

IČ, DIČ: 03990192, CZ8510291163

tel.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

1. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání přenechaného nájemci k užívání (čl. II., bod 1 smlouvy):  
Prostor sloužící k podnikání v 9. nadzemním podlaží domu čp. 1130/18 – kancelář č. 811 o celkové výměře 22,30 m<sup>2</sup>.

2. Výměra nebytových prostor činí celkem 22,30 m<sup>2</sup>

3. Roční nájemné – výměra 22,30 m<sup>2</sup> za 1 305,- Kč/m<sup>2</sup>/rok činí celkem 29 102,- Kč

4. Měsíční nájemné činí celkem 2 425,- Kč

5. Měsíční zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

5.1. záloha na službu ostrahy objektu 500,- Kč

5.2. záloha na dodávku vodného a stočného 100,- Kč

5.3. záloha na dodávku tepla 500,- Kč

5.4. záloha na odvoz komunálního odpadu 50,- Kč

5.5. záloha na úklid společných prostor 200,- Kč

5.6. záloha na dodávku el. energie 300,- Kč

5.7. záloha na službu spojenou s užíváním výtahů 100,- Kč

Měsíční zálohy celkem 1 750,- Kč

6. Měsíční úhrada nájemného a záloh celkem 4 175,- Kč

Tento dodatek nabývá účinnosti dne 1.7.2018

V Poděbradech dne 10.7.2018

.....  
Město Poděbrady  
IČ: 00239640, DIČ: CZ00239640  
zastoupené na základě plné moci  
Městskou realitní Poděbrady, a.s.  
nám. T. G. Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady  
5

.....  
nájemce

