

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## Účastníci:

### **Město Rakovník**

se sídlem Husovo nám. 27, 269 18 Rakovník  
zastoupené PaedDr. Lud'kem Štíbrem, starostou  
IČ: 00244309, DIČ: CZ00244309  
(dále jen „pronajímatel“)

a

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto:

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1713, která je součástí pozemku parc. č. st. 3167 zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec a k. ú. Rakovník, na LV 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory situované v krajní části budovy čp. 1713 o celkové výměře 143 m<sup>2</sup>.
3. Účelem nájmu je provozování xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **II.**

#### **Výše nájmu, splatnost a způsob úhrady**

1. Nájemné se stanovuje částkou ve výši **xxxxxxx Kč/rok** a je splatné měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. **271926278/0300, variabilní symbol xxxxxxxx** vedený u ČSOB, a.s., pobočka Rakovník.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty režijní náklady spojené s provozem a údržbou. Nájemce bude hradit pronajímateli zálohy na dodávku energií (plyn, elektřina, voda) spolu s měsíčním nájemným. Výše záloh bude stanovena evidenčním listem a bude upravována v návaznosti na roční vyúčtování případně na žádost nájemce. Vyúčtování provede pronajímatel na základě skutečné spotřeby, a to vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku.
3. Pronajímatel bude každoročně zvyšovat nájemné v souladu s růstem míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, a to vždy o výši míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku, tj. zpětně a od tohoto oznámení je nájemce povinen řádně hradit valorizované nájemné. Valorizaci nájemného – rozdíl mezi dosavadním nájemným uhrazeným od 1. 1. běžného kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku uhradí nájemce do termínu uvedeného v oznámení o valorizaci. Takto stanovené (valorizované) nájemné je výchozí částkou pro valorizaci v následujícím roce.
4. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, má pronajímatel právo vedle zákonného úroku z prodlení požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

5. Pronájem je plnění osvobozené od daně, bez nároku na odpočet daně dle § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Den uskutečnění plnění je stanoven na 5. daného kalendářního měsíce.

### III.

#### **Podmínky užívání nebytových prostor**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu, stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na revize nutné k využívání nebytových prostor. Kopie revizních zpráv budou nájemcem prokazatelně předány na MěÚ - odbor správy majetku nejpozději do 14 dnů od obdržení příslušné revizní zprávy.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
4. Nájemce nesmí předmětem nájmu ručit.
5. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
7. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav pronajatých prostor, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že je takto přejímá. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí.

### IV.

#### **Drobné opravy a běžná údržba nebytových prostor**

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
  - e. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace odečtových vodoměrů teplé a studené vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3. tohoto článku.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o

provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6 tohoto článku.

6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 tohoto článku nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
7. Podlahovou plochou nebytového prostoru se pro účely ustanovení tohoto článku rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství, a to i mimo tento prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.
8. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 tohoto článku (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

## V.

### Stavební úpravy

Veškeré stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) v pronajatých prostorech může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce umožní přístup do pronajatých prostor pověřeným osobám pronajímatele, kterými jsou zaměstnanci odboru správy majetku.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ nepřevzetí příp. nevyzvednutí doručovaných písemností se za den doručení považuje třetí den po jejich odeslání.

## VII.

### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## VIII.

### Skončení nájmu

1. Nájemní vztah je možné ukončit:
  - a) písemnou dohodou pronajímatele a nájemce k datu uvedenému v dohodě,
  - b) na základě výpovědi, kterou je pronajímatel či nájemce oprávněn podat z jakéhokoli důvodu, a i bez uvedení důvodu.
2. Nájemní vztah zaniká:
  - a) uplynutím výpovědní lhůty při výpovědi dané pronajímatelem nebo nájemcem,
  - b) k datu uvedenému v dohodě obou smluvních stran o zániku nájemního vztahu,
  - c) smrtí (zánikem) nájemce,
  - d) dnem doručení odstoupení od smlouvy dle podmínek čl. IX. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

**IX.****Odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
  - a) při neplnění podmínek stanovených v čl. III. této smlouvy,
  - b) při neplacení nájemného v dohodnutém termínu dle čl. II. této smlouvy.
2. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

**X.****Závěrečná ustanovení**

1. Záměr pronájmu prostoru byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 23. 02. 2023 do 13. 03. 2023 v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a v téže době byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města v rubrice Úřední deska v sekci Prodej, pronájem, směna, výpůjčka atd. majetku.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Rakovníka č. xxx/23 ze dne xx. xx. xxxx.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
4. Tuto smlouvu lze změnit pouze dohodou stran ve formě písemného dodatku.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
6. Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany prohlašují, že výslovně souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rakovníku dne .....

V Rakovníku dne .....

.....  
Město Rakovník  
PaedDr. Luděk Štíbr  
starosta

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX