

Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem,

zastoupené: Ing. František Padělek, starostou

bankovní spojení Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem,

číslo účtu : 94-3484600267/0100

DS: qdwbviv

dále jen jako „pronajímatel“

a

JUDr. Kamila Vágnerová, IČ

advokátka se sídlem:

DS: r96fz66

dále jen jako „nájemce“

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb.,

Občanský zákoník, § 2235 a následující

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti: pozemku parc.č.58/1 jehož součástí je budova čp.1100 Riegrova ul., v k.ú. Roudnice nad Labem (dále jen „nemovitosti“) zapsané na listu vlastnictví č.1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor nacházející se v části I. NP budovy č.p. 1100, ul. Riegrova v Roudnici nad Labem, místnost označená v plánu budovy č. 10, 11 a 14, o celkové výměře 35,80m² a podíl na společných prostorech, o výměře 12,08m².
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit vstup nájemci a jeho klientům do nebytových prostor tvořících předmět nájmu přes chodby k nim vedoucí.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává k užívání nájemci nebytový prostor za účelem provozování advokátní kanceláře.
2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě, zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, platit pronajímateli sjednané nájemné a služby s nájmem spojené, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal.

III.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bez ceny služeb spojených s nájmem bylo mezi smluvními stranami sjednáno ve výši 5.415,- Kč/měs.vč. DPH, (tj. 1.815,- Kč/m²/rok) + 500,- Kč/měs. za společné prostory. Celkové nájemné je ve výši 5.915,-Kč/měs.
2. Nájemné bude placeno v měsíčních intervalech, a to vždy do 15 dne v měsíci, za který nájemné náleží na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s.,expozitura Roudnice nad Labem číslo účtu 94-3484600267/0100, VS 3330003215.
3. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
4. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas dle čl.III. odst. 1-3 této smlouvy, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení s jeho zaplacením. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé ze stejného právního důvodu, a to na náhradu škody v plné výši.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději do konce března daného kalendářního roku, přičemž v té době aktuální nájemné, navýšené dle předchozí věty, se platí zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku. Případný rozdíl na dosud zaplaceném nájemném uhradí nájemce Pronajímateli spolu s platbou nájemného, které bude bezprostředně splatné po oznámení nové výše nájemného.

IV.

Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel nájemci zajišťuje v rámci služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dodávku vody a odvod odpadních vod, dodávku tepla. Elektrickou energii pouze do společných prostor. Úhrada za předmětné služby spojené s užíváním předmětu nájmu není zahrnuta v ceně nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nezajišťuje nájemci dodávku elektrické energie do pronajatých nebytových prostor a další služby spojené s nájmem, tj. především odvoz odpadu, úklid pronajatých prostor, telefon, údržbu. Veškeré tyto služby si zajistí nájemce na vlastní náklady.
3. Na základě zjištění skutečné ceny služeb po jejich vyúčtování služeb jejich dodavateli, provede pronajímatel pravidelné písemné roční vyúčtování ceny služeb. Písemné vyúčtování ceny služeb za předcházející kalendářní rok předloží pronajímatel nájemci nejpozději do 3 měsíců od zaslání vyúčtování dodavatelem. Vyúčtování cen služeb je splatné do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci.

Spotřeba služeb bude vypočtena následujícím způsobem:

- úhrada za vodné a stočné se stanoví tak, že se celkové náklady na vodné a stočné v té části budovy, ve které je spotřeba vody měřena vodoměrem, rozpočítají mezi jednotlivé uživatele nebytových prostor v této části budovy podle poměru počtu osob užívajících určité nebytové prostory vůči celkovému počtu osob užívajících nebytové prostory v této části budovy;

- úhrada za teplo se stanoví tak, že se celkové náklady na teplo v budově rozpočítají mezi jednotlivé uživatele nebytových prostor v budově podle poměru podlahové výměry nebytových prostor daného uživatele k celkové podlahové výměře prostor v budově
- úhrada za elektrickou energii společných prostor v této části budovy se stanoví tak, že se celkové náklady na elektrickou energii v této části budovy rozpočítají mezi jednotlivé uživatele nebytových prostor v budově podle poměru podlahové výměry nebytových prostor daného uživatele k celkové podlahové výměře prostor v budově.

V. Pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na komplexní pojištění pronajaté nemovitosti (živelní pojištění, pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovité věci, pojištění krádeže a vandalismu).
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na předmětu nájmu, které výslovně nezavinil, jakož i např. za škodu způsobenou na předmětu nájmu v důsledku vloupání. Pro tyto případy si zajistí pojištění nájemce.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a služby spojené s nájmem ve lhůtách a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat v řádném stavu a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho užíváním.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební zákon, které se vztahují na užívání nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu pronajatého nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, pronajatý prostor a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce, opravy, úpravy či jiné práce obdobného charakteru, kterými se jakkoli mění dispozice Prostor, způsob jejich užívání či dochází k zásahu do jejich konstrukce (dále jen "Stavební práce"). Souhlasí-li Pronajímatel se Stavebními pracemi, určí zároveň podmínky pro jejich provedení.

8. Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy nebytového prostoru, které nejsou obvyklým udržováním, jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.

10. Nájemce může budovu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěští či jiného znamení je však povinen s pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností nájemce. Na základě tohoto projednání vydá pronajímatel k umístění svůj písemný souhlas, v němž případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván.

11. Nájemce udržuje prostory a jejich bezprostřední okolí, jakož i zařízení a vybavení v nich se nacházející (s výjimkou hlavních rozvodů budovy) v řádném, čistém a provozuschopném stavu; na své náklady dále provádí v pronajatých prostorech a na zařízeních, instalacích a spotřebičích instalovaných v prostorech veškeré opravy a revize vyžadované platnými právními předpisy, a to bez ohledu na jejich povahu.

12. Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na/v pronajatých prostorech vznikne v době od jejich převzetí do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na/v Budově způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci.

VII.

Doba nájmu a výpověď

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1.4.2025.

2. K ukončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran.

3. K ukončení nájemní smlouvy může dojít výpovědí i bez udání důvodu.

4. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována do datové schránky, kdy výpovědní lhůta běží ode dne doručení do datové schránky, ikdyž se nájemce do datové schránky nepřihlásí.

5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu prostory pronajímateli v původním stavu, v jakém byly při jejich předání pronajímatelem dle smlouvy, tj. řádně vyklizené, bez jakýchkoli stavebních prací a po odstranění veškerých škod a zásahů na budově, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení prostor sepiší smluvní strany předávací protokol; nájemce je vázán předávacím protokolem pořízeným pronajímatelem i v případě, že se předávání prostor z jakéhokoli důvodu nezúčastní. Pronajímatel je oprávněn vyzvat nájemce, aby v prostorech ponechal některé nebo všechny stavební práce s tím, že nájemci v takovém případě vzniká právo na náhradu účelně vynaložených nákladů na takto ponechané stavební práce. Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů se vztahuje pouze na stavební práce, ke kterým pronajímatel dal písemný souhlas.

VII.

Závěrečné ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou obou stran a to formou číslovaných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel, jako orgán územní samosprávy je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a tedy je oprávněn poskytovat veškeré informace o této smlouvě, a tedy i smlouvu zveřejnit.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních (každý má platnost originálu), z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel, na nějž se vztahují povinnosti dle tohoto zákona.
7. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 1.10.2002 včetně všech dodatků.

VIII.

Doložka

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu nebytového prostoru byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 7.2.2025 – 23.2.2025 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 82/2025 ze dne 26.2.2025. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu nebytového prostoru v I.NP, místnosti označené č. 10, 11 a 14 - advokátní kancelář a podílu na společných prostorech, v budově čp. 1100, ul. Riegrova v Roudnici n.L. v k. ú. Roudnice nad Labem touto smlouvou, byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, které podmiňují platnost tohoto právního jednání.

Pronajímatel

18-03-2025

V Roudnici nad Labem dne



Ing. František Padělek
starosta

Nájemce

V Roudnici nad Labem dne 25.3.2025



JUDr. Mila Vágnerová