

2018

**Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334**

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

jednající: Vladimírem Urbanem, starostou a

Zdeňkem Kubínkem, místostarostou

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

číslo účtu : 94-3484600267/0100,

VS: 38001

dále jen jako „pronajímatel“

a

**Jaroslava Kubínová , IČ**

místem podnikání: 41301 Roudnice nad Labem

dále jen jako „nájemce“

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

(dále jen "smlouva")

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 116/1990 Sb.,  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů**

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:  
budovy č.p. 38 na pozemku parc.č.227/1, Karlovo náměstí v k.ú. a obci Roudnice nad Labem  
(dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor nacházející se v části 1.NP nemovitosti o celkové výměře 61,60 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor je specifikován v plánu 1. NP, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel tímto přenechává do užívání nájemci předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy, a to ve stavu způsobilém k užití a účelu sjednanému v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné.
3. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude sepsán písemný protokol.

### III.

#### Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci nebytový prostor za účelem provozování prodejny chovatelských potřeb.

### IV.

#### Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemné za užívání části nebytového prostoru bez ceny služeb spojených s nájmem bylo mezi smluvními stranami sjednáno shodně podle usnesení Rady města v Roudnici nad Labem č. usn. 214/2013 ze dne 6.3.2013, tedy ve výši 132.440 Kč/m2/rok. Celkové roční nájemné tak činí **132.440,- Kč/rok (slovy: stotřicetdvatisícčtyřistačtyřicet korun českých)**.
2. Sjednaná výše nájemného bez ceny služeb činí měsíčně 11.037 Kč, po zaokrouhlení 11.037 Kč. Nájemné bude placeno v měsíčních intervalech, a to vždy do 15 dne příslušného měsíce.
3. Nájemce bude hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Roudnice nad Labem, číslo účtu 94-3484600267/0100, VS:38001
4. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas dle čl. IV. odst. 1-3 této smlouvy, zavazuje se pronajímateli zaplatit zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
5. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.

### V.

#### Pojištění a úhrada ceny za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nezajišťuje nájemci služby spojené s nájmem, tj. především odvoz odpadu, úklid pronajatých prostor, dodávku elektřiny, plynu, telefon, údržbu, mimo dodávky pitné vody s tím, že v budově je umístěn podružný vodoměr, na jehož základě bude skutečná spotřeba pitné vody účtována nájemci společností Teplo-byty s.r.o. (správcem budovy) na základě skutečné fakturace od dodavatele. Veškeré ostatní služby si zajistí nájemce na vlastní náklady u jejich dodavatelů.
2. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění vnitřního vybavení předmětu pronájmu. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu na živelné pojištění a další pojistná rizika na budovu čp.38 a její stavební součásti.

### VI.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a k účelu podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné ve výši a lhůtách a způsobem uvedeným v čl. IV. této smlouvy.



3. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat v řádném stavu a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho užíváním. Obvyklým udržováním předmětu nájmu se rozumí drobné opravy předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v ustanovení § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a běžná údržba předmětu nájmu ve smyslu ustanovení § 6 téhož právního předpisu.
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 je oprávněn provádět změny a úpravy nebytového prostoru, které nejsou obvyklým udržováním, jen na základě písemného souhlasu pronajímatele, kterému před projednáním předloží písemný návrh včetně rozpočtu. Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny, resp. úpravy nebytového prostoru, je nájemce povinen realizovat za dodržení příslušných právních předpisů, v souladu s vyjádřeními, resp. stanovisky dotčených správních orgánů, v případě jejich nedodržení je nájemce povinen uhradit veškeré sankce. Veškeré tyto opravy a investice bude provádět nájemce na vlastní náklady a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů a pronajímatel není povinen nájemci hradit nájemcem vynaložené investice do předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli úředně ověřené kopie faktur - vyúčtování nájemcem vynaložených investic, a to ve lhůtě jednoho měsíce od vynaložení investic. V případě provedení změn nebo úprav předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. 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.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.
9. Nájemce je oprávněn umístit na domě své firemní označení na vlastní náklady. Je-li k umístění takového zařízení nutné povolení stavebního úřadu či jiného státního orgánu, je nájemce povinen si takové povolení před instalací zařízení na objektu obstarat. V případě nedodržení tohoto ustanovení je nájemce povinen uhradit veškeré sankce.

## VII.

### Doba nájmu a výpověď

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností a účinností od 1.4.2013.
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. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smlouvu lze ukončit výpovědí i z důvodů obsažených v ust. § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., v tomto případě je výpovědní lhůta jeden měsíc a začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději do 5 dnů ode dne ukončení nájmu. O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol. Bude-li nájemce v prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu pronajímateli, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení. 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.
6. Provede-li nájemce změny nebo úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen takové změny nebo úpravy na své náklady odstranit a předmět nájmu uvést do původního stavu nejpozději do 5 dnů ode dne ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Bude-li nájemce v prodlení se splněním svého závazku dle předchozí věty, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč za každý den prodlení. 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.

## VIII.

### Doložka

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech od 13.2.2013 do 4.3.2013 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 214/2013 ze dne 6.3.2013. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu nebytového prostoru v čp. 38, Karlovo náměstí v Roudnici n.L. o výměře 61,60 m<sup>2</sup> 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, podmiňuje platnost právního úkonu obce při pronájmu nemovitého majetku.

## IX.

### Závěrečné ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a 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. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy a pronajímatel se zavazuje při zveřejnění




smlouvy dodržovat ustanovení zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva je provedena ve třech vyhotoveních (každý má platnost originálu), z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Roudnici nad Labem dne 21-03-2013


V Roudnici nad Labem dne 21-03-2013



Vladimír Urban  
starosta



Jaroslava Kubínová



Zdeněk Kubínek  
místostarosta