

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a výpůjčce zahrady

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem
na základě pověření k podepisování nájemních smluv
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako **pronajímatel/půjčitel**

a

Junák-český skaut, středisko Radobýl Litoměřice, z.s.

se sídlem Osvobození 819/23, Předměstí, 412 01 Litoměřice
IČO: 00525341
zastoupený vedoucím střediska Pavlem Hájkem

na straně druhé jako **nájemce/vypůjčitel**

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a výpůjčce zahrady

Čl. I

Předmět nájmu a předmět výpůjčky

1. Pronajímatel/půjčitel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, které se nachází v budově č.p. 819, stojící na pozemku parc.č. 3086 v k.ú. Litoměřice a zahrady parc.č. 3087/1 v k.ú. Litoměřice v ulici Osvobození v Litoměřicích.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v budově uvedené v odst. 1., o celkové podlahové ploše 357 m².
3. Předmětem výpůjčky je zahrada uvedená v odst. 1. o celkové výměře 754 m².
4. Předmět nájmu a předmět výpůjčky společně jako „předmět smlouvy“.

Čl. II

Projev vůle

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nebytové prostory (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.

2. Půjčitel touto smlouvou přenechává zahradu (specifikovanou v Čl. I. této smlouvy) vypůjčitelu do bezplatného užívání (výpůjčky) a vypůjčitel se zavazuje užívat tento pozemek v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.

3. Pronajímatel/půjčitel přenechává nájemci/vypůjčitelu předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).

4. Nájemce/vypůjčitel prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu smlouvy, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

Čl. III Účel nájmu a výpůjčky

1. Nájemce/vypůjčitel je oprávněn užívat předmět smlouvy za účelem provozování spolkové činnosti v oblasti zájmové činnosti mládeže. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje využívat předmět smlouvy pouze pro tento účel.

2. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Předmět smlouvy lze využívat pouze pro účel, který je v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.

Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno na základě „**Pravidel pro stanovení a výpočet nájemného v městských prostorách sloužících k podnikání s platností od 01.01.2017**“, schválených Radou města Litoměřice dne 22.09.2016 usnesením č. 552/18/2016 a na základě usnesení Rady města Litoměřice č. 77/3/2020 ze dne 10.02.2020. Smluvní nájemné činí **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.

Výše nájemného činí ročně částku **35 700 Kč** (slovy: třicet pět tisíc sedm set korun českých), měsíčně tedy částku **2 975 Kč** (slovy: dva tisíce devět set sedmdesát pět korun českých).

Výše nájemného na období **od 21.03. do 31.03.2020 činí částku 960 Kč** (slovy: devět set šedesát korun českých).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na spotřebu vodného – stočného (dále jen „služby“) ve výši **24 000 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **2 000 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých). Smluvní strany se dohodly, že první záloha na služby bude hrazena za měsíc duben 2020.

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **59 700 Kč** (slovy: padesát devět tisíc sedm set korun českých). **Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku 4 975 Kč** (slovy: čtyři tisíce devět set sedmdesát pět korun českých).

Předpis nájemného na období od 21.03.2020 do 31.03.2020 činí částku 960 Kč (slovy: devět set šedesát korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet

pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: [REDAKCE] variabilní symbol **9430000473**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

Čl. V Doba nájmu a výpůjčky, výpověď

1. Nájemní vztah a výpůjčka se sjednává na dobu **neurčitou od 21.03.2020**.

2. Nájem a výpůjčka zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel/půjčitel i nájemce/vypůjčitel jsou oprávněni nájem a výpůjčku vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem a výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemci/půjčiteli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li druhé straně písemně jinou doručovací adresu. Pronajímateli/půjčiteli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

5. Pronajímatel/půjčitel i nájemce/vypůjčitel jsou oprávněni vypovědět nájem a výpůjčku pouze společně, nikoli odděleně, např. jen výpovědí nájmu.

Čl. VI Předání předmětu nájmu a výpůjčky

Pronajímatel/půjčitel se zavazuje předat předmět smlouvy nájemci/vypůjčiteli bezodkladně po podpisu této smlouvy. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronájemných prostor a předmětu výpůjčky v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

Čl. VII Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících právních předpisů.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány

vylučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.

6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.

8. Nájemce nemá právo provozovat v nebytovém prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo vlastníky sousedních nemovitostí. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

10. Nájemce je povinen zajistit splnění všech povinností, souvisejících se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Čl. VIII

Práva a povinnosti spojené s výpůjčkou zahrady

1. Práva a povinnosti spojené s výpůjčkou zahrady se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících právních předpisů.

2. Vypůjčitel se zavazuje udržovat předmět výpůjčky ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu, spočívající mimo jiné v sekání trávy a údržbě dřevin, na vlastní náklady.

3. Vypůjčitel není oprávněn přenechat předmět výpůjčky jiné osobě bez svolení půjčitele.

Čl. IX

Další ujednání

1. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto

doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.

2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.

Čl. X Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a výpůjčce zahrady navazuje na smlouvu o nájmu nemovitostí ze dne 20.03.2000.

2. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 21.03.2020.

3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

6. O zveřejnění záměru změny smlouvy o nájmu nemovitostí a záměru výpůjčky pozemku rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 13.01.2020 usnesením č. 23/1/2020, záměr byl zveřejněn na úřední desce od 14.01.2020 do 30.01.2020. Uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru a výpůjčce zahrady schválila Rada města Litoměřice na svém jednání dne 10.02.2020 usnesením č. 77/3/2020.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

.....
Junák-český skaut
středisko Radobýl Litoměřice, z.s.
Pavel Hájek
vedoucí střediska