

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
mezi:

Pronajímatelem: Město Slaný
se sídlem: Velvarská č. p. 136, PSČ 274 01
IČO: 00234877
Zastoupeným: Mgr. Martinem Hrabánkem, starostou města
(Dále též jen jako „**Pronajímatel**“.)

a

Nájemcem: Romodrom o. p. s.
se sídlem: Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 – Staré Město
IČO: 26537036
Zastoupeným: ██████████, ředitelkou organizace Romodrom o. p. s.
(Dále též jen jako „**Nájemce**“.)

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jen jako „**Smluvní strany**“.)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p. č. 106/2 o výměře 648 m², jejíž součástí je budova č. p. 528 v ulici Dr. E. Beneše ve Slaném, to vše v katastrálním území a obci Slaný, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
2. V budově uvedené v čl. I. odst. 1. této Smlouvy se v 4. NP nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 33 m², blíže vymezené na půdorysném schématu a označené šrafováním, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy (Dále též jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**Pronajaté prostory**“).

II.

Předmět nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Předmět nájmu specifikovaný v článku I. odst. 2. této Smlouvy a v příloze č. 1 této Smlouvy Nájemci k dočasnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
3. Nájem dle této Smlouvy se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a za účelem poskytování sociálních služeb ze sociálně vyloučených či sociálně ohrožených lokalit ve Slaném a okolí. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.

III.

Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a že je mu znám jeho faktický stav a v tomto stavu má zájem si Předmět nájmu pronajmout.

2. Nájemce se zavazuje o Předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit jej před poškozením a nadměrným opotřebením. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují Smluvní strany údržbu a opravy specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na Předmětu nájmu, zejména stavebních oprav a změny užívání, je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
4. Obě Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání Předmětu nájmu, aby je Nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této Smlouvy, ponese Nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání Předmětu nájmu a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti a povolení, zejména z hlediska veřejnoprávního (stavebního).
5. Nájemce je povinen v Pronajatých prostorách dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady, popř. další předpisy týkající se provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorách a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
6. Nájemce bere na vědomí, že veškeré vlastní vybavení nájemce umístěné v Předmětu nájmu, který je předmětem této smlouvy, není ze strany pronajímatele pojištěno.
7. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a bude provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním Nájemce.
8. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on sám nebo jeho zaměstnanci způsobí na Předmětu nájmu či domě č. p. 528 v ulici Dr. E. Beneše ve Slaném.
9. Nájemce se zavazuje, že bude na svůj náklad provádět veškeré předepsané revize a kontroly, které nesouvisí přímo s pevně uloženým rozvodem a zařízeními (např. elektrických a plynových spotřebičů, el. ručního nářadí, el. prodlužovacích přívodů, hasicích přístrojů apod.), včetně odstranění závad a průběžné přehodnocování vnějších vlivů na el. zařízeních a jejich kopie bude předkládat pověřené osobě Pronajímatele, kterou je odbor správy majetku MěÚ Slaný.
10. Obě Smluvní strany se dohodly, že Nájemce umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do Pronajatých prostor za účelem provedení oprav a úprav, provádění revizí a kontrol, které má hradit a provádět Pronajímatel, a dále za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu užíván k účelu a v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě. Doklady o provedených revizích a kontrolách, které provádí Pronajímatel, jsou Nájemci k dispozici na odboru správy majetku MěÚ Slaný.
11. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu bez souhlasu Pronajímatele k užívání třetí osobě.
12. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 528 v ulici Dr. E. Beneše ve Slaném v přiměřeném rozsahu firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem, odborem kultury a se souhlasem Pronajímatele. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést dům č. p. 528 do původního stavu.
13. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově č. p. 528 v ulici Dr. E. Beneše ve Slaném, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možnost výpovědi. Tato výzva musí být písemná a musí být Nájemci zaslána doporučeně na adresu jeho sídla.
14. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu a přístupových cest. Nájemce bere na vědomí, že plochy areálu nejsou veřejným parkovištěm a odstavení dopravního prostředku na těchto plochách není možné.
15. Nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci, případně další osoby používali ke vstupu do budovy hlavní vchod z ulice Dr. E. Beneše a hlavní vchod byl denně od 18:00 hodin uzamčen.
16. Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odpad a s odpady bude nakládat v souladu s obecně závaznými vyhláškami města Slaného č. 7/2019 a 9//2019 a platnými obecně závaznými právními předpisy.

17. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově č. p. 528 v ulici Dr. E. Beneše ve Slaném, v níž se nachází Pronajaté prostory.

IV.

Nájemné a zálohy na služby

1. Roční nájemné za Pronajaté prostory je stanoveno dohodou ve výši 12.000,00 Kč (slovy Dvanácttisíckorun českých) a bude hrazeno v pravidelných pololetních splátkách ve výši 6.000,00 Kč vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního pololetí, za které je nájemné hrazeno, bankovním převodem na účet Pronajímatele vedený u [REDACTED]. Nájemné za měsíc květen a červen 2020 ve výši 2.000,00 Kč bude Nájemcem uhrazeno nejpozději do 30.06.2020.
Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet Pronajímatele.
2. Pronajímatel se s Nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může Pronajímatel jednostranně upravit, a to v případě, že dojde na základě usnesení rady města ke změnám sazeb za pronájem nebytových prostor pro příslušný kalendářní rok a nově vypočtené nájemné přesáhne sjednané nájemné, a to písemným oznámením zasláným Pronajímatelem Nájemci nejpozději vždy do 31.12. předcházejícího roku, pro který budou sazby za pronájem nebytových prostor změněny. Toto oznámení je nájemce povinen respektovat.
3. Nájemce se bude alikvotní částkou podílet na úhradě nákladů za spotřebovanou elektřinu, vodné a stočné a dalších provozních nákladech pronajímatele souvisejících přímo nebo nepřímo s provozem pronajatých Prostor. Vyúčtování služeb bude provedeno na základě faktur vystavených pronajímatelem po obdržení dodavatelských faktur.
4. Nájemce bere na vědomí, že v objektu jsou instalována poměrová měřidla a rozúčtování nákladů za dálkové ústřední vytápění domu č. p. 528 bude účtováno podle těchto měřidel. Roční záloha na náklady na vytápění je stanovena ve výši 16.000,00 Kč a bude Nájemcem hrazena spolu s nájemným v pravidelných pololetních splátkách ve výši 8.000,00 Kč vždy do 30. 06. příslušného kalendářního roku na účet Pronajímatele č. [REDACTED], [REDACTED], přičemž záloha pro rok 2020 je stanovena ve výši 8.000,00 Kč.
5. V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo se zaplacením záloh na služby či konečného vyúčtování nákladů za služby, má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává **od 01.05.2020 na dobu neurčitou.**

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:
 - písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
 - zánikem Předmětu nájmu; nebo
 - výpovědí.
2. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodů, a to v šestiměsíční výpovědní době.
3. Nájemce má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době:
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že Předmět nájmu přestane být způsobilý k podnikatelské činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které Nájemce nezavinil, a současně pokud mu Pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní Předmět nájmu,

- pokud vůči němu Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době:
 - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je Předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání Předmětu nájmu,
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo s úhradou konečného vyúčtování nákladů za služby.
 5. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, nejedná-li se o výpověď dle odst. 2. tohoto článku.
 6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.
 7. Výpověď se doručuje Pronajímateli i Nájemci na adresu jejich sídla. Výpověď se doručuje prostřednictvím pošty na doručenkou.
 8. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na vyloučení zákonné úpravy uvedené v § 2315 občanského zákoníku.
 9. Při skočení nájmu je Nájemce povinen Pronajaté prostory vyklidit a Předmět nájmu vrátit Pronajímateli, vše v poslední den doby nájmu, a to ve stavu v jakém Nájemce Předmět nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná Nájemci Pronajímatelem v době platnosti Smlouvy, která jsou dosud v držení Nájemce, odstranit reklamu, a informační zařízení. V opačném případě může Pronajímatel uvést Předmět nájmu do původního stavu na náklady Nájemce.
 10. Bude-li Nájemce v prodlení s vrácením Předmětu nájmu dle tohoto článku Smlouvy, Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po dni skončení nájmu založeného touto Smlouvou, na náklady Nájemce vyklidit Pronajaté prostory, uvést Pronajaté prostory do stavu, v jakém je Nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je dále oprávněn věci a zařízení Nájemce uskladnit na náklady Nájemce ve vhodných prostorách, o čemž je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu informovat. Tyto náklady je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli ve lhůtě uvedené Pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
 11. O vrácení Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě Smluvní strany.
 12. Za každý kalendářní den prodlení s vrácením Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,00,-Kč (slovy Třistakorun českých).

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě výslovně neuvedená se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel.
3. Případné změny a dodatky této smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného dle čl. IV., odst. 2, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jedině písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno uveřejňovat uzavřené smlouvy v registru smluv zřízeného dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
5. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona

č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).

6. Smluvní strany dále prohlašují, že pokud některé skutečnosti uvedené v této Smlouvě považují za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepodléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv či zpřístupnění dle zákona o svobodném přístupu k informacím, sdělily je písemně druhé Smluvní straně před podpisem této Smlouvy.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
8. Smluvní strany sjednávají, že tuto Smlouvu odešle do registru smluv k uveřejnění Pronajímatel.
9. Uzavření této Smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném dne 18.03.2020 usnesením č. 07/35/2020/RM. Oznámení záměru bylo zveřejněno na úřední desce v době od 03.02.2020 do 17.02.2020.
10. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecné zřízení), v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
11. Obě Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha:

Příloha č. 1 - Půdorys pronajatých nebytových prostor

Příloha č. 2 – Drobné opravy a běžná údržba

Ve Slaném dne _____

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

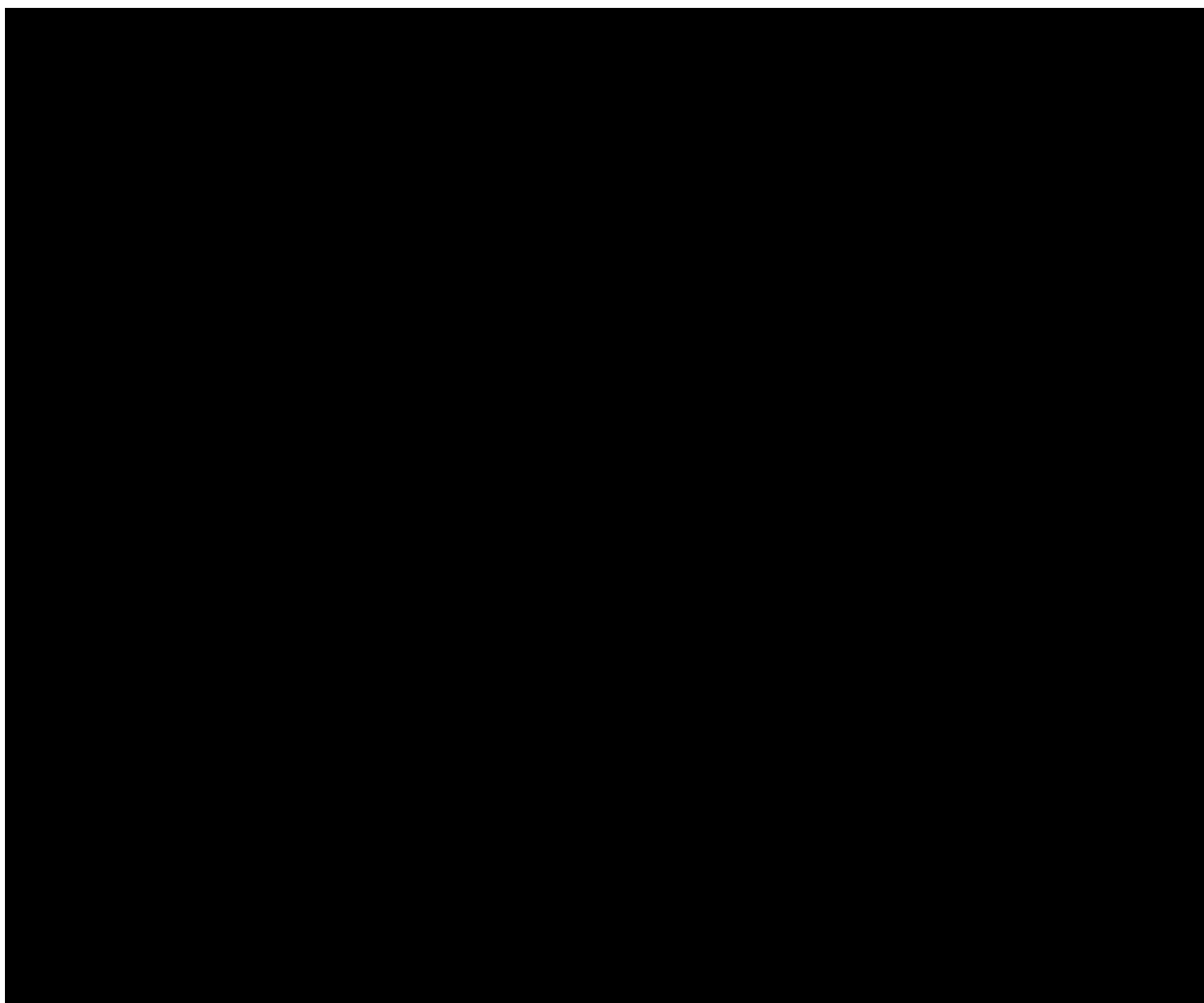
Město Slaný
Mgr. Martin Hrabánek, starosta

Romodrom, o. p. s.
██████████, ředitelka

za správnost: ██████████, referent odboru správy majetku

Kontrolu správnosti provedla:

Dne:



| |
|--|
| Drobné opravy a běžná údržba Pronajatých prostor zajišťované Nájemcem na jeho náklady. |
|--|

Článek I. - Drobné opravy na majetku Pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy Pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Pronajatých prostor 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) jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt,
- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) elektrických koncových a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, sítí pro televizní vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) uzavíracích armatur u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Pronajaté prostory,
- e) uzavíracích armatur na rozvodech vody a vytápění, sifonů a lapačů tuku,
- f) indikátorů vytápění a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kotlů pro vytápění na pevná, kapalná a plynná paliva, elektrických kotlů a elektrických topných těles včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů pro vytápění; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů teplovodního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000,- Kč bez DPH. 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.

Článek II. – Běžná údržba na majetku Pronajímatele

Za běžnou údržbu Pronajatých prostor se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid Pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, servis a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 (plynových a elektrických spotřebičů, zařízení VZT, EZS apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a nátěry uvnitř Pronajatých prostor a provádění potřebné desinfekce, deratizace.