

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel:

Město Slaný

se sídlem Velvarská 136, 274 01 Slaný

IČ: 00234877

zastoupené starostou města Mgr. Martinem Hrabánkem

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Technické služby Slaný, s.r.o.

se sídlem Nejtškova 1709, 274 01 Slaný

IČ 62958437

Zastoupena jednatelem společnosti [REDACTED]

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem **pozemku parc. č. st. 404** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², **jehož součástí je stavba č.p. 220** a **pozemku parc. č. 192/1** – ostatní plocha, způsob využití pohřebiště, o výměře 6725 m² v **katastrálním území a obci Slaný**, zápis na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
2. V budově č.p. 220, uvedené v čl. I. odst. 1, se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1 s příslušenstvím (dále jen „byt“). Na pozemku parc.č. 192/1 se nachází přístavba kanceláře o výměře 12,75 m² se sociálním zařízením o výměře 1,20 m².

II.

Předmět nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu **pozemek p. č. st. 404 se stavbou č. p. 220, dále část pozemkové parcely č. 192/1 – dvůr o výměře 75 m², a dále přístavbu** kanceláře se sociálním zařízením na pozemku parc.č. 192/1 (dále jen „předmět nájmu“) k dočasnému užívání za účelem pronájmu bytu v budově č.p. 220 zaměstnanci nájemce a za účelem výkonu správy veřejných pohřebišť. Předmět nájmu je graficky znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a že je mu znám faktický stav předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a zavazuje se na své náklady zajistit, aby předmět nájmu byl nadále způsobilý pro provozování účelu nájmu podle obecně závazných právních předpisů, zejména hygienických a stavebního zákona.
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 a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují smluvní strany práce a služby, které jsou specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad opravy, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
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 předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on nebo jeho zaměstnanci způsobí na užívaných nebytových prostorách.
7. Nájemce bude provádět na svůj náklad veškeré předepsané revize a kontroly a kopie zápisů o revizích a kontrolách bude předkládat pronajímateli, odboru správy majetku Městského úřadu Slaný.
8. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou pronajímané nebytové prostory užívány k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
9. Nájemce bere na vědomí, že veškeré vlastní vybavení nájemce umístěné v pronajatých prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, není ze strany pronajímatele pojištěno.
10. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 220 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 do původního stavu.
11. Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele. To neplatí pro podnájem bytu zaměstnanci nájemce, k čemuž pronajímatel tímto dává výslovný souhlas.
12. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možnost výpovědi. Tato výzva musí být písemná a musí být nájemci zaslána doporučeně na adresu jeho sídla nebo datovou zprávou
16. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí:
 - a) za užívání domu č.p. 220: 75,00 Kč/m²/měsíčně a platby za vybavovací prvky ve výši 297,96 Kč měsíčně, tedy celkem 4 888,00 Kč měsíčně,
 - b) za užívání dvora o výměře cca 75 m² - roční nájemné 2 000,00 Kč,
 - c) za užívání kanceláře o výměře 12,75 m² a WC 1,20 m² 60,00 Kč/m²/měsíčně, tj. 837,00 Kč/měsíc, tj. 10.044,00 Kč/rok.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, při čemž čtvrtletní splátka nájemného činí 17 675,00 a je splatná vždy k prvnímu dni příslušného čtvrtletí. Nájemné za květen a červen 2021 bude uhrazeno do 10 dnů od podpisu této smlouvy.

3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele [REDACTED]. Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedojde-li k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn jednou ročně sjednané nájemné jednostranně upravit, a to maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do 30.6. příslušného roku. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemné se zvyšuje s účinností od 1. ledna příslušného roku, tedy zpětně. Nedoplatek za 1. a 2. čtvrtletí příslušného roku uhradí nájemce spolu se splátkou nájemného za 3. čtvrtletí.
5. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit též zálohy na služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu, jejichž aktuální výše je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Výši čtvrtletní zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu pronajímatel stanoví, popř. změní přiměřeně k výši úhrady za služby v předchozím období, může ji změnit také, dojde-li ke změně cen poskytovaných služeb nebo změně počtu osob bydlících v bytě. Případnou změnu výše čtvrtletní zálohy musí nájemci oznámit písemně tak, aby bylo oznámení doručeno nájemci nejpozději do konce předcházejícího měsíce.
6. Vyúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby a nájemcem uhrazených záloh provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a doručí je nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 15 dnů od doručení zúčtovací faktury nájemci. Na požádání nájemce má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování zúčtovacího období, doložit nájemci výši skutečných nákladů na poskytnuté služby a na způsob jejich rozúčtování a umožnit nájemci pořízení výpisů nebo kopií předmětných dokladů.
7. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku v zákonné výši.

V.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **od 1.5.2021 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, a to **v tříměsíční** výpovědní době, je-li dána výpověď **bez uvedení důvodu**.
3. **Nájemce** má právo nájem vypovědět v **měsíční** výpovědní době,
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k 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 **měsíční** 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 placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

5. Je-li nájem vypovězen dle bodu 2. nebo 3. tohoto článku smlouvy, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
7. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla. Výpověď se doručuje prostřednictvím pošty na doručenkou.
8. Při skocení nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s prostorami 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, informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
9. 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 zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory, a věci nájemce a jeho zařízení uskladnit na náklady nájemce a prostory na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházely v den, kdy byly předány nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
10. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
11. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy Pět set korun českých).

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
2. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného dle čl. IV. odst. 4, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jediné písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) zveřejňovat smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv včetně všech jejich dodatků v registru smluv.
4. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, odešle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění Město Slaný, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen 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. Vztahuje-li se na tuto smlouvu povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, není-li v této smlouvě sjednán pozdější den účinnosti.
8. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Uzavření smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném dne 28.04.2021, usnesení č. 07/65/2021/RM.
10. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
11. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.

12. 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 - Grafické znázornění předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Drobné opravy a běžná údržba

Příloha č. 3 - Rozpis záloh

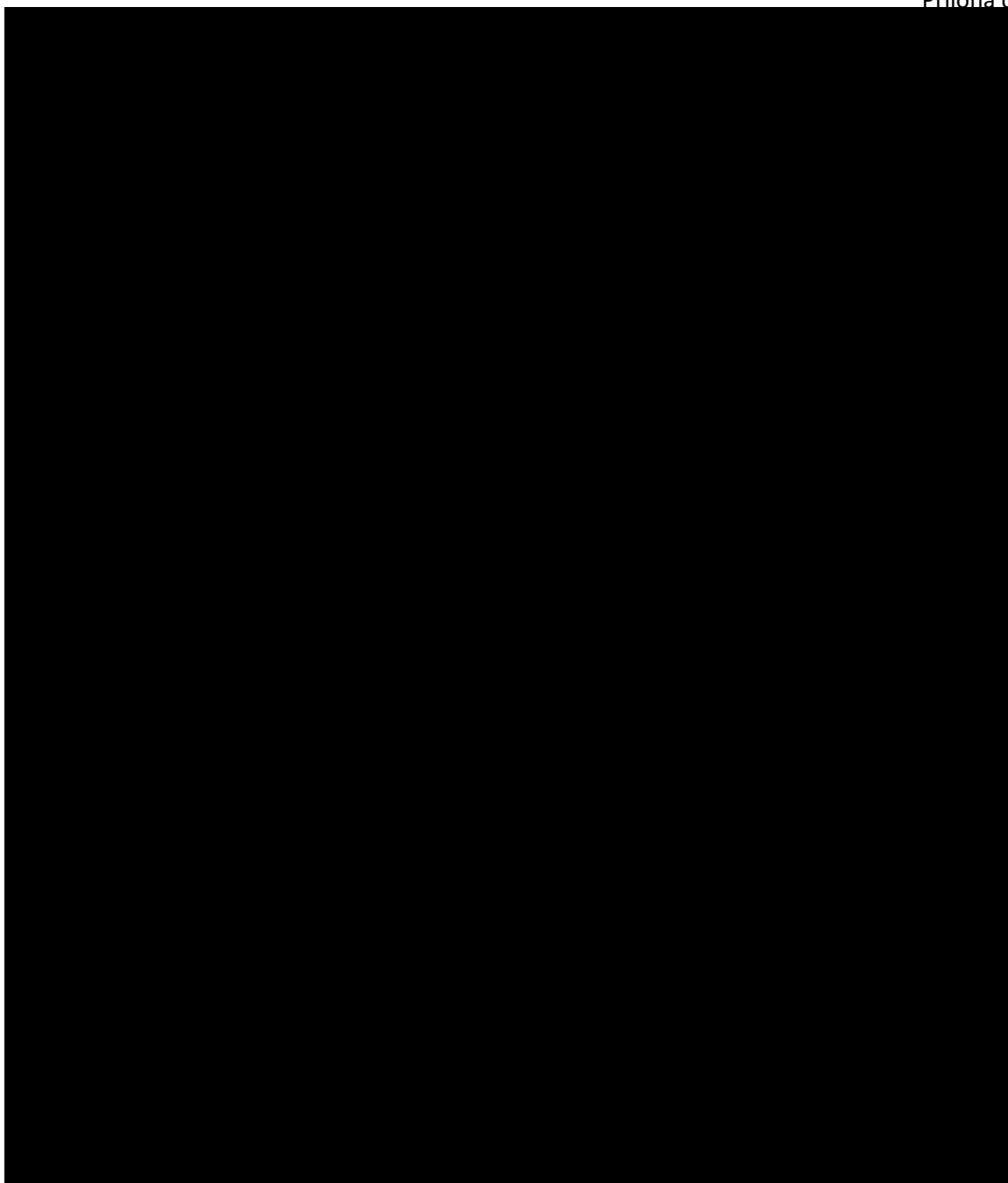
Příloha č. 4 - Evidenční list bytu

Ve Slaném dne _____

Ve Slaném dne _____

Město Slaný
Mgr. Martin Hrabánek, starosta města

Technické služby Slaný, s. r. o.
██████████, jednatel



legenda:



přístavba kanceláře



dvůr č. p. 220 – část pozemku p. č.192/1 k. ú. Slaný



dům č. p. 220

Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru zajišťované nájemcem na jeho náklady.

Článek I. - Drobné opravy na majetku pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru 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 nebytový prostor,
- 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, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, 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 termostátů 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 nebytového prostoru a jeho 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 nebytového prostoru se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid nebytového prostoru, 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 pronajatého prostoru a provádění potřebné desinfekce, deratizace, dezinfekce.

Rozpis záloh za služby poskytované s užíváním bytu

| přehled položek | | celkový přehled plateb v Kč |
|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. | Záloha vodné, stočné/měsíc | 800,00 |
| | CELKEM zálohy/čtvrtletí | 2 400,00 |

Evidenční list

| Jméno a příjmení nájemce | Obec | Ulice | Čp. | Byt č. | Poloha bytu |
|--------------------------------|-------|-----------------|-----|--------|-------------|
| Technické služby Slaný, s.r.o. | Slaný | Hlaváčkovo nám. | 220 | 1 | 1. NP |

I. Údaje pro stanovení kvality bytu

| | | |
|----|------------------------|---|
| 1. | Způsob vytápění bytu | ústřední – etážové s kotlem na zemní plyn |
| 2. | Základní příslušenství | koupelna a splachovací WC |
| 3. | Umístění příslušenství | v bytě |

II. Počet místností, podlahová plocha bytu pro účely nájemného

| | Místnost | Plocha bytu v m ² | | | | Poznámka |
|-----|----------|------------------------------|-----------|------------|---------------|--------------------|
| | | Celková | Podlahová | Přepočtená | Započitatelná | |
| 1. | Pokoj | 10,50 | | | 10,50 | |
| 2. | Pokoj | 18,10 | | | 18,10 | |
| 5. | Kuchyň | 15,70 | | | 15,70 | |
| 6. | Předsíň | 10,50 | | | 10,50 | |
| 7. | Koupelna | 1,00 | | | 1,00 | |
| 8. | WC | 3,60 | | | 3,60 | |
| 10. | Komora | 1,80 | | | 1,80 | |
| 13. | CELKEM | 61,20 | | | 61,20 | Velikost bytu: 1+2 |

IV. Nájemné za vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele)

| | Název prvku | Měsíční nájemné v Kč | Poznámka |
|----|-----------------|----------------------|----------|
| 1. | Kuchyňská linka | 129,71 | |
| 3. | Sporák, vaříč | 60,50 | |
| 8. | Zdroj tepla | 107,75 | |
| 9. | CELKEM | 297,96 | |

V. Základní nájemné za m² plochy bytu a nájemné za vybavení bytu

| | Položka nájemného | Nájemné/m ² v Kč | Plocha bytu v m ² | Nájemné v Kč |
|----|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| 1. | Základní nájemné celkem | 75,00 | 61,20 | 4 590,00 |
| 2. | Nájemné za vybavení bytu | 297,96 | XXX | 297,96 |
| 3. | CELKEM nájemné měsíčně zaokrouhleno | XXX | XXX | 4 888,00 |