

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Základní škola Litoměřice, U Stadionu,

Sídlo: U Stadionu 4, Litoměřice

IČ: 46773401

zastoupená ředitelem školy [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné

a

K.R.A. Litoměřice z.s.

Sídlo: U Katovny 2004/6, 41201 Litoměřice

IČ: 07533021

DIČ: -

zastoupená paní [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé

(dále jen smluvní strany.)

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými právními předpisy, a to zejména podle § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků – na této

nájemní smlouvě:

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami upravený v souladu s vůlí smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v nemovitosti č.p. 522 na parcele č. 4006/64 a 4006/65 v ulici U Stadionu v Litoměřicích. Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených nebytových prostor a vlastníkem celé nemovitosti, v níž se tyto prostory nachází. Pronajímané nebytové prostory jsou situovány pod sportovní halou předmětné nemovitosti o celkové výměře 87 m².

Pronajímané nebytové prostory tvoří tyto místnosti:

- prodejna = 68 m²
- sklad = 19 m²

2. Předmět nájmu bude užíván nájemcem pro komunitní rodinný klub.
3. Pronajímateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily disponovat s nemovitostí a nebytovými prostory, které se v ní nacházejí.

IV.

Cena nájmu

V souladu s ustanovením čl. V. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 40 000,-Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za jeden kalendářní rok.

Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně na základě vystavené faktury pronajímatelem. Pro případ prodloužení nájmu s platbou nájemného si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužného nájemného za každý den prodloužení.

Nájemné pronajímatel nebude navyšovat do roku 2026 a poté je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit cenu nájmu na částku rovnající se aktuální ceně nájmu zvýšenou o výši inflace v předchozím kalendářním roce. Toto navýšení je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemnou formou na doručovací adresu nebo sídlo firmy a navýšení je účinné od dalšího kalendářního měsíce následujícího potom, ve kterém toto oznámení obdržel.

V případě skončení nájmu provedou smluvní strany vyúčtování nájemného nejpozději v den skončení nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce je povinen výlučně ke své tíži hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou, jakož i další náklady a cenu dodávek všech médií uskutečněných pro nájemce.
3. Nájemce se zavazuje, že bude mimo placené nájemné hradit vodné, stočné a elektrickou energii, a to na základě skutečně změřené spotřeby. Pro tyto účely je nájemce povinen uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli těchto služeb.
4. Odvoz komunálního odpadu a vytápění v nebytovém prostoru je zahrnut v ceně pronájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně předmětu nájmu, ať už se staly zapříčiněním nájemce nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Změna účelu užívání nebytových prostor je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad a svým jménem zajistit změnu užívání uvedených nebytových prostor u místně příslušného Stavebního úřadu.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze s nájemcem nebo s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídaných okolností (živelná pohroma apod.) nemusí pronajímatel toto ustanovení respektovat.
10. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu. Veškeré tyto úpravy 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.
11. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického a vodovodního vedení.
12. Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a dotčených místních a státních orgánů.

VI. Pojištění

1. Pojištění nemovitostí, v níž se nacházejí pronajímané nebytové prostory podle této smlouvy, hradí pronajímatel.
2. Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména ne za škody vzniklé na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 10 let.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Dohodnou-li se na tom smluvní strany, skončí nájem v den uvedený v této dohodě o skončení nájmu.

VIII. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu podle této smlouvy.
3. Nájemce zahájí činnost od 1. září 2021.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnou formou, stávají se platnými a účinnými až podpisem oběma smluvními stranami.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech o 2 listech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží jeden stejnopis.
4. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
5. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
6. Pronajímatel, 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.
7. Smluvní strany tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této Smlouvy v ISRS na dobu 10 let a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
8. Rada města Litoměřice schválila uzavření této smlouvy svým usnesením č. 16 ze dne 19.7.2021.
9. 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.
10. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem 29.7.2021.

V Litoměřicích dne 29.7.2021

Základní škola Litoměřice, U Stadionu 4
[redacted], ředitel školy

V Litoměřicích dne 29.7.2021

K.R.A. Litoměřice z.s.
[redacted]
