

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

Jak vyplývá ze smlouvy uzavřené dne 8. června 2007 a jejích dodatků č. 1 ze dne 1. září 2008, č.2 ze dne 9. července 2009, č.3 ze dne 9. července 2009, č.4 ze dne 26. srpna 2010, č.5 ze dne 14. prosince 2012, č. 6 ze dne 12. března 2014, č.7 ze dne 18.9.2020 a č.8 ze dne 10.11.2021

mezi:

1. Městem Kadaň,

Sídlo městského úřadu: Mírové nám. 1, 432 01 Kadaň,

IČ: 00261912,

Zastoupeným: PaedDr. Jiřím Kulhánkem, starostou města

(jako pronajímatelem)

a

2. RADKA z.s.

Se sídlem: ... Chomutovská 1619, 432 01 Kadaň

IČ: 26637260,

Zastoupený: Mgr. Hanou Vodrážkovou, jednatelkou

Spolek je zapsán ve Spolkovém rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. L 4813

(jako nájemcem)

I.

Předmět nájmu

Město Kadaň je vlastníkem následujících nemovitostí:

- a) pozemku p. č. 2304/1 o výměře 319 m² (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém se nachází budova čp. 630 (stavba občanské vybavenosti),
- b) budovy čp. 630 (stavba občanské vybavenosti),
- c) pozemku p. č. 2304/2 o výměře 794 m² (zastavěná plocha a nádvoří)
- d) pozemku p. č. 2303 o výměře 247 m² (ostatní plocha)
- e) areálu dětského hřiště stojícího na pozemcích p. č. 2303 a 2304/2, jehož součástí je terénní skluzavka o délce 4 m, pískoviště s ochranou sítí a pérová houpačka pro 4 děti, oplocení.

Nemovitosti uvedené pod písm. a) – d) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, pro obec Kadaň, k.ú. Kadaň.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nemovitosti uvedené v čl. I. této Smlouvy Nájemci, který je bude využívat za účelem zajištění jeho níže uvedených hlavních činností a dále v souladu s územně plánovací dokumentací (VV – plochy veřejného vybavení, XC – komerční vybavení, služby, administrativa). Účelem hlavních činností Nájemce je rozvoj občanské společnosti různými

formami podpory dětí a mládeže, dospělých, seniorů a rodin v různých životních situacích, tak jak jsou přesně specifikovány v platných stanovách spolku.

III.

Nájemné a způsob jeho úhrady

Obě smluvní strany se dohodly, že s ohledem na účel, pro který jsou nemovitosti pronajímány, činí výše nájemného **833,-Kč ročně**. Nájemné za příslušný rok je splatné nejpozději do 31.1. daného roku na účet pronajímatele, vedený u KB Kadaň, č.ú. 19-1725-441/0100, v.s.315 32. Nájemné za rok 2007 bude uhrazeno do 31.07.2007 na výše uvedený účet a to v aliquotní části (ode dne podpisu kupní smlouvy do konce roku 2007).

Dále se nájemce zavazuje hradit náklady na energie ve výši 100 %.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat pronajaté nemovitosti pro účely stanovené touto smlouvou,
- b) dát pronajaté nemovitosti nebo jejich části do dlouhodobého podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Za dlouhodobý podnájem se pro účely této smlouvy považuje podnájem uzavřený ne dobu delší než 6 (šest) nepřetržitě po sobě jdoucích kalendářních měsících. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy.
- c) provádět stavební úpravy a jiné změny na pronajatých nemovitostech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- d) poskytnout třetím osobám formou jednorázového nebo krátkodobého využití pronajatých nemovitostí dle této smlouvy nebo jejich částí za následujících podmínek:
 - Nájemce povede přesnou evidenci subjektů, kterým bylo umožněno využití nemovitostí nebo jejich částí, které jsou předmětem této smlouvy. Evidence bude obsahovat datum pořádané akce vč. názvu uživatele v případě jednorázového využití nemovitosti, v případě krátkodobého využití její délku, název uživatele a účel využití. Za krátkodobé využití se pro účely této smlouvy považuje doba kratší než 6 (šest) nepřetržitě po sobě jdoucích kalendářních měsících.
 - Výše uvedená evidence bude vždy do konce následujícího měsíce po uplynutí poloviny kalendářního roku předložena k informaci radě města. V případě, že rada města bude mít k předložené informaci připomínky, bude o tom neprodleně Nájemce informovat za účelem zajištění nápravy. Pokud postupem Nájemce dojde při poskytování prostor třetím osobám k porušení jeho povinností uvedených v předchozím odstavci a Nájemce nezjedná ve lhůtě stanovené Pronajímatelem nápravu, bude toto považováno za hrubé porušení této smlouvy.

2. Nájemce je povinen:

- a) provádět na pronajatých nemovitostech na svůj náklad údržbu a opravy do částky 20 000,-Kč pro každý jednotlivý případ.
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má za povinnost provést pronajímatel. Pokud tuto povinnost nájemce nesplní, odpovídá za škodu tím způsobenou,
- c) v případě provádění oprav pronajímatelem snášet příslušná omezení v užívání pronajatých nemovitostí v nezbytném rozsahu,

- d) uhradit pronajímateli škodu, která mu vznikne v důsledku nesprávného nebo protiprávního jednání nájemce nebo třetích osob, kterým nájemce umožní vstup do budovy nebo na ostatní pronajaté nemovitosti,
- e) na svůj náklad provádět pravidelné revize rozvodů elektric. zařízení, plynu, případně dalších zařízení, které slouží k užívání pronajatých nemovitostí v souladu s platnými právními předpisy a na své náklady zajišťovat odstranění zjištěných závad.
- f) plnit další povinnosti provozovatele vyplývající z platných právních předpisů z oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany, vyhrazených technických zařízení, ochrany životního prostředí a hygieny.
Nájemce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v oboru požární ochrany, zejména Zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb. (vyhláška o požární prevenci)
V oblasti BOZP je nájemce povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 262/2006 Sb. (zákoník práce)
- g) po skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení,

2. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu opravy a technická zhodnocení na základě předchozího souhlasu pronajímatele. Obě smluvní strany se dohodly, že ocenění nemovitého majetku se nebude navyšovat a odpisy provedených technických zhodnocení v rozsahu stanoveném zákonem č.586/1992 Sb. o daních z příjmu v platném znění provede nájemce.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) požadovat přístup k pronajatým nemovitostem za účelem kontroly, zda jsou nájemcem užívány v souladu s touto smlouvou,
 - b) realizovat na pronajatých nemovitostech na své náklady akce mající investiční charakter,
 - c) před skončením nájmu a předáním nemovitostí provést za přítomnosti nájemce jejich prohlídku,
2. Pronajímatel je povinen:
 - a) zabezpečit provedení oprav **nad 20 000,--Kč**, které mu oznámí nájemce, (v návaznosti na čl.IV odst 2b)
 - b) pojistit pronajaté nemovitosti

VI.

Doba nájmu a jeho ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2030.
2. Smlouvu lze před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena ukončit:
 - a) Výpovědí ze strany Pronajímatele z důvodu hrubého porušení povinností Nájemce. Za hrubé porušení povinností se pro účely této Smlouvy považuje porušení povinností uvedených v čl. IV. odst. 1. písm. b) a d) a čl. IV. odst. 2. písm. f) této Smlouvy za předpokladu, že nájemce po písemné výzvě Pronajímatele ve stanovené lhůtě neodstraní či neuhradí škodu, případně neuvede stav a provoz budovy do souladu s platnými právními předpisy.

b) Výpovědi ze strany Nájemce z důvodu porušení povinnosti Pronajímatele uvedené v čl. V. odst. 2 písm. a) této Smlouvy.

Pro výše uvedené případy činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Tuto Smlouvu lze před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena ukončit i dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a platnost Smlouvy skončí dnem uvedeným v dohodě.

VII.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel přenechává nájemci pronajímané nemovitosti do nájmu ve stavu, který odpovídá smluvenému užívání.

2. Nájemce tímto potvrzuje, že byl seznámen se skutečností, že na pronajatých nemovitostech vážnou níže uvedená věcná břemena, která bude respektovat.

3. Na pronajímaných nemovitostech vážnou tyto věcná břemena:

- věcné břemeno užívání části budovy čp. 630 v k.ú. Kadaň – místnosti umístěné v suterénu domu za účelem provozování, oprav a údržby směšovací stanice UT a patního měřiče TUV zřízené pro Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o., Chomutovská 1254, Kadaň 432 01
- věcné břemeno práva vstupu na p.č. 2303 a p.č. 2304/2 v k.ú. Kadaň za účelem provádění údržby a oprav STK- potrubí zřízené pro Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o., Chomutovská 1254, Kadaň 432 01

4. Nájemce na základě předchozí výzvy Pronajímatele umožní pověřenému zaměstnanci Pronajímatele nahlédnutí do účetních dokladů Nájemce, a to 1 x ročně po podaném daňovém přiznání, v tomto rozsahu:

Dokladová inventura k 31.12.:

- Přehled o přijatých dotacích a příspěvcích s uvedením jejich poskytovatelů, výše částek a dobu realizace,
- Přehled o poskytnutých darech,
- Přehled o uzavřených podnájemních smlouvách s uvedením délky podnájmu a výše úplaty.

Účetní výkazy k 31.12. (pokud možno v analytickém členění):

- Rozvaha v plném rozsahu,
- Výsledovka (výkaz zisku a ztráty)
- Obratová předvaha,
- Kniha (evidence) závazků a pohledávek, poskytnutých a přijatých záloh

Kromě výše uvedeného na vyžádání účetní deník, event.. hlavní knihu.

5. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se se stavem pronajímaných nemovitostí řádně seznámil a neshledal žádných závad bránících jejich užívání ke smluveným účelům.

VIII.

Závěrečná ustanovení

Záměr pronájmu nemovitostí dle této smlouvy byl vyvěšen dne 13.7.2006 a sejmut dne 28.07.2007. Tato nájemní smlouva byla schválena radou města Kadaně dne 24. 08. 2006, č.usn.1692/2006, dne 08. 02. 2007,č.usn. 93/2007 a dne 17.05.2007,č.usn. 427/2007.

Toto úplné znění je vyhotoveno ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

Smlouva ze dne 8. června 2007 nabyla účinnosti téhož dne, dodatek č. 1 nabyl účinnosti dnem 1. září 2008, dodatek č.2 nabyl účinnosti dnem 9. července 2009, dodatek č. 3 nabyl účinnosti dnem 9. července 2009, dodatek č. 4 nabyl účinnosti dnem 26. srpna 2010, dodatek č. 5 nabyl účinnosti dnem 14. prosince 2012, dodatek č. 6 nabyl účinnosti dnem 12. března 2014, dodatek č. 7 nabyl účinnosti dnem 18.9.2020 a dodatek č. 8 nabyl účinnosti 10.11.2021.

V Kadani dne:10.11.2021

V Kadani dne:10.11.2021

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PaedDr. Jiří Kulhánec
starosta města

.....
Mgr. Hana Vodrážková
jednatelka