

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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: Farní charita Slaný
se sídlem: Vinařického 16
IČO: 07542127
Zastoupeným: [REDACTED] ředitelka Farní charity Slaný
(Dále též jen jako „*Nájemce*“.)

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 3246, jehož součástí je bytový dům č. p. 173 v ulici Na Sadech 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 přízemí nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 49,03 m², blíže vymezené na půdorysném schématu, 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 nákladů za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
3. Nájem dle této Smlouvy se sjednává za účelem provozování neziskové činnosti Nájemce, a to jako **komunitního charitního střediska**. 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. V souladu s ust. § 2207 odst. 1 občanského zákoníku po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. S přihlédnutím k důvodové zprávě a zvyklostem, které se vytvořily na základě předchozí právní úpravy (§ 6 zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb.) se běžnou údržbou se rozumí zejména pravidelná prohlídka a čištění, vymalování a výměna běžných součástek, které v důsledku opotřebení odcházejí (např. žárovky).
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 jej 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 apod.
6. Pronajímatel neodpovídá za vzniklé škody na vybavení nájemce, umístěném v Pronajatých prostorách.
7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on sám nebo jeho zaměstnanci způsobí na Předmětu nájmu či domě č. p. 173 v ulici Na Sadech ve Slaném.
8. Nájemce se zavazuje, že bude na svůj náklad provádět veškeré předepsané revize a kontroly elektrických a plynových spotřebičů v majetku nájemce (např. elektrických prodlužovacích přívodů a elektrického ručního nářadí 1x za rok, elektrických spotřebičů 1 x za 2 roky) a jejich kopie bude předkládat pověřené osobě Pronajímatele, kterou je společnost RDK servis, s. r. o., IČO: 489 49 833, se sídlem Kynského 126, 274 01 Slaný (dále jen jako „společnost RDK servis, s. r. o.“).
9. 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 u společnosti RDK servis, s. r. o.
10. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu bez souhlasu Pronajímatele k užívání třetí osobě.
11. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově č. p. 173 v ulici Na Sadech 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.
12. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově č. p. 173 v ulici Na Sadech ve Slaném, v níž se nachází Pronajaté prostory.

IV.

Nájemné a náklady na služby

1. Rozměry místností a jejich využití:

č. 91	5,20 m ²
č. 90	7,28 m ²

č. 86	3,06 m2
č. 84	3,51 m2
č. 76	9,18 m2
č. 75	10,50 m2
č. 80	4,73 m2
č. 81	5,57 m2
celkem:	<u>49,03 m2</u>

2. Nájemné za období od 01.10.2019 do 01.10.2020 činí 1.000,00 Kč (slovy Jeden tisíc korun českých) a bude nájemcem uhrazeno nejpozději do 30. 10. 2019 bankovním převodem na účet Pronajímatele vedený u [REDACTED] Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet Pronajímatele.
3. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli spolu s nájemným náklady na služby související s užíváním Předmětu nájmu dle níže uvedené specifikace:
- | | |
|--|----------------|
| Služby – teplo 0,5 GJ x 49,03 m ² x 497,40 Kč/ GJ | = 12 193,80 Kč |
| SV 10 m ³ x 91,98 Kč | = 919,80 Kč |
| TV ZS 49,03 m ³ x 20, 696 Kč | = 1 014,72 Kč |
| SS 1 m ³ x 160,98 Kč | = 160,98 Kč |
| TV 1 m ³ x 91,98 Kč | = 91,98 Kč |
| Elektřina | = 1 500,- Kč |
- Celkem: 15 881,- Kč : 12 = 1 323,40 / měsíc
- Výše nákladů na uvedené služby je vzájemnou dohodou mezi Nájemcem a Pronajímatelem stanoven výpočtem jako paušální částka, kterou lze v případě změny výše vstupních nákladů upravit po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
4. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady na služby související s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „náklady na služby“), uvedené v čl. II bodu 3 této smlouvy vždy nejpozději do 5. dne v kalendářním měsíci na účet pronajímatele č. [REDACTED] Úhradou nákladů za služby související s užíváním Předmětu nájmu se rozumí připsání zálohy na účet Pronajímatele.
5. V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo se zaplacením nákladů na služby či konečného vyúčtování nákladů za služby, má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01. 10. 2019 do 1.10. 2020.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:
- uplynutím sjednané doby nájmu,
 - písemnou dohodou Smluvních stran,

- zánikem Předmětu nájmu,
 - výpovědí.
2. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodů, a to v tříměsíční 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 sjednanému účelu, 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,
 - užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově č. p. 173 v ulici Na Sadech ve Slaném, a Nájemce nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě k nápravě, kterou mu za tímto účelem Pronajímatel určí dle čl. III. odst. 12 této Smlouvy,
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného a záloh na 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.
 8. 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 Pronajámatelem 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.
 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 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 Pronajámatelem ve výzvě k zaplacení.
 10. O vrácení Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě Smluvní strany.
 11. Za každý kalendářní den prodlení s vrácením Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,00,-Kč (slovy Třistakorun českých).

VI.

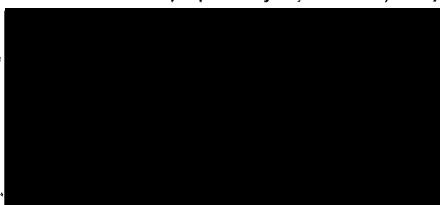
Závěrečná ustanovení

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 čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení a dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel.
3. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinnou 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 povinnou 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. Smluvní strany sjednávají, že tuto Smlouvu odešle do registru smluv k uveřejnění Pronajímatel.
8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Uzavření této Smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném dne 22. 5. 2019, usnesení č. 09/16/2019/RM. Oznámení záměru bylo zveřejněno na úřední desce v době od 6. 4. 2019 do 21. 4. 2019. Návrh této smlouvy o nájmu nebytových prostor odpovídá usnesení rady města č. 09/16/2019/RM.
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

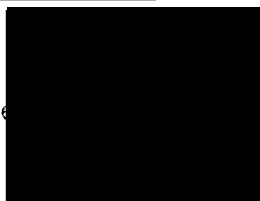
Ve S



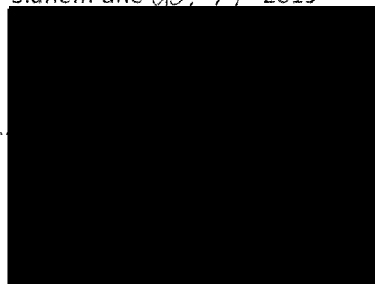
Město Slaný

Mgr. Martin Hrabánek

starosta města



Ve Slaném dne 25. 9. 2019



ředitelka Farní charity Slaný

Příloha č. 1 – Půdorys pronajatých nebytových prostor:

