

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Sepsána níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi, podle svého vlastního prohlášení k právnímu jednání v plném rozsahu zcela svépřírodními stranami, kterými jsou:

I.**Smluvní strany:****Pronajímatel:**

-----**Stavební bytové družstvo Jeseník**, IČ: 00053571,-----
 -----se sídlem xxxxxxxx, 790 01 Jeseník,-----
 -----zast. Ing. xxxxxxxx, Ph.D., předsedou představenstva,-----
 -----dále jen jako „*pronajímatel*“ na straně jedné-----

Nájemce:

-----**Město Jeseník**, IČ: 00302724,-----
 -----se sídlem Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník,-----
 -----zast. Mgr. xxxxxxxx, starostkou města,-----
 -----dále jen jako „*nájemce*“ na straně druhé, jak následuje -----

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu:**II.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 10 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, osobou oprávněnou za správu všech domů a pozemků, ve kterých jsou vymezené níže uvedené prostory, a je tedy oprávněn sjednávat za všechny dotčené společenství vlastníků jednotek smlouvy týkající se nájmu těchto prostor:
 - a) nebytový prostor o výměře 19,29 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 645 na pozemku parcela st.p.č. 1032/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 298 m², vše zapsáno na LV č. 1938 vedeném pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován v 6. NP bytového domu.-----
 - b) nebytový prostor o výměře 18,78 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 657 na pozemku parcela st.p.č. 1032/13 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 289 m², vše zapsáno na LV č. 3191 a LV č. 1857 vedených pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován v 6. NP bytového domu.-----

- c) nebytový prostor o výměře 22,04 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 655 na pozemku parcela st.p.č. 1032/11 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 296 m², vše zapsáno na LV č. 3337 a LV č. 1848 vedených pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován v 10. NP bytového domu.-----
- d) nebytový prostor o výměře 11,64 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 655 na pozemku parcela st.p.č. 1032/11 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 296 m², vše zapsáno na LV č. 3337 a LV č. 1848 vedených pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován ve sklepních prostorách bytového domu.-----
- e) nebytový prostor o výměře 18,31 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 648 na pozemku parcela st.p.č. 1032/4 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 296 m², vše zapsáno na LV č. 32411 a LV č. 2952 vedených pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován v 6. NP bytového domu.-----
- f) nebytový prostor o výměře 18,88 m², který je vymezen jako společná část bytového domu Jeseník, č.p. 646 na pozemku parcela st.p.č. 1032/5 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 298 m², vše zapsáno na LV č. 1931 vedeném pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník; prostor je situován v 6. NP bytového domu.-----
- vše společně dále jen jako „*pronajaté prostory*“ nebo „*předmět nájmu*“ .-----
2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že nájemce výslovně seznámil pronajímatele před uzavřením této smlouvy se skutečností, že je pro něj účelné (s ohledem na provoz systému domovních kotelen v předmětu nájmu) a má zájem na sjednání rozsahu předmětu nájmu jen a pouze v rozsahu dle čl. II.) písm. a), b), c), d), e), f) shora; naopak pro nájemce není účelné a nemá zájem na sjednání rozsahu předmětu nájmu pouze v jeho části, tedy předmět nájmu není oddělitelný, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, což pronajímatel bere na vědomí a uzavírá tuto smlouvu v pozici oprávněné osoby jednat společně za všechny dotčené společenství vlastníků jednotek.-----

III.

Předmět smlouvy

1. Nemovité věci tvořící předmět nájmu specifikovaný v čl. II.) písm. a), b), c), d), e), f) shora přenechává pronajímatel nájemci k užívání, a to za účelem provozování systému domovních kotelen, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájem sjednaný v čl. VI.) této smlouvy a užívat pronajaté prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.----
2. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem pronajatých prostor, neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za vyhovující pro smluvené užívání.-----

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškozování.-----

2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, o kterých se při své činnosti v předmětu nájmu dozvěděl, a to jak zapříčiněním nájemce či jeho zaměstnanců, tak i bez jejich vlivu a vůle.-----
3. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli.-----
4. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory přenechat do užívání třetí osobě, a to za účelem smluvního provozu systému domovních kotelen. Smluvní strany se výslovně dohodly, že přenechání pronajatých prostor do užívání třetí osobě nevyžaduje písemný souhlas pronajímatele. Nájemce je povinen o přenechání pronajatých prostor do užívání třetí písemně vyzoomět pronajímatele minimálně 5 dnů předem.-----
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení.-----

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen po dobu nájmu umožnit nájemci plný a ničím nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.-----
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu:
 - a) po předchozí dohodě v přítomnosti nájemce nebo s výslovným svolením nájemce v jeho nepřítomnosti, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, oprav či kontroly pronajatých prostor,-----
 - b) **ve výjimečných případech** v nepřítomnosti nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, prokazatelně hrozící vznikem škody, a to pouze v doprovodu hasičů, policie nebo orgánů činných v trestním řízení nebo třetí nezástranné osoby.-----

VI.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši **64.384,-- ročně**. Částka bude navýšena o platnou sazbu DPH. -----
2. Nájemné je splatné v plné výši vždy nejpozději do 31. prosince příslušného kalendářního roku, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Československé obchodní banky, č. ú. xxxxxx/0300.-----
3. Poměrná část nájemného připadající na první rok platnosti této smlouvy je splatná nejpozději do 31.12.2022, a to převodem na bankovní účet pronajímatele specifikovaný v čl. V. odst. 2 této smlouvy.-----
4. V případě ukončení nájemního vztahu v průběhu kalendářního roku je nájemce povinen hradit nájemné v poměrné výši za skutečnou dobu užívání pronajatých prostor.-----

VII.**Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy**

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.-----
2. Nájem zanikne:
 - a) na základě písemné dohody smluvních stran, nebo-----
 - b) odstoupením některé ze stran této smlouvy z důvodů stanovených v platné právní úpravě, nebo-----
 - c) na základě písemné výpovědi podané některou smluvní stranou i bez uvedení důvodu, a to s výpovědní lhůtou 6 měsíců, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.-----

VIII.**Narovnání**

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval pronajaté prostory k účelu provozování systému domovních kotelen již minimálně 3 roky před podpisem této smlouvy, a to bez sjednání konkrétních podmínek užívání a úhrady za užívání pronajatých prostor.-----
2. Smluvní strany hodlají upravit veškeré své vzájemné nároky vyplývající z bezsmluvního užívání tak, že na základě jejich vzájemné dohody narovnávají (nahrazují) sporný závazek vyplývající ze shora popsaného bezsmluvního užívání pronajatých prostor tak, že se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli náhradu za užívání pronajatých prostor ve výši odpovídající třem ročním nájmům sjednaným v čl. VI.) odst. 1 shora, tj. částku ve výši 193.152,- Kč bez DPH, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u Československé obchodní banky, č. ú. xxxx/0300, nejpozději do 30.06.2022.-----

3. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že tímto narovnáním jsou mezi nimi upravena veškerá sporná práva a povinnosti vyplývající z bezsmluvního užívání pronajatých prostor v období před podpisem této smlouvy a současně shodně prohlašují, že nemají vůči sobě dalších majetkových či jiných nároků vyplývajících z užívání pronajatých prostor.-----

IX.**Závěrečná ustanovení**

1. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jeseník na svém 112. zasedání, konaném dne 28.02.2022, usnesením č. 3177.-----
2. Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, je vyhotovena ve dvou identických stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.-----
3. Smlouva může být měněna pouze formou písemných, chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.-----
4. V případě, že se tato smlouva stane z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo nezpůsobilou vyvolat stranami zamýšlené právní účinky, zavazují se smluvní strany do 30 dnů ode dne, kdy se kterákoli z nich dozví o takové neplatnosti či nezpůsobilosti smlouvy, uzavřít mezi sebou na základě písemné výzvy učiněné jednou z nich novou bezvadnou smlouvu o

poskytování právní pomoci, jejíž obsah bude, po odstranění všech zjištěných vad, ve všech podstatných ohledech odpovídat obsahu této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny učinit výzvu dle předcházející věty tohoto článku smlouvy tak, aby druhá smluvní strana měla možnost dodržet stanovenou lhůtu 30 dnů. Smluvní strany sjednávají toto ustanovení smlouvy jako samostatné ujednání, jehož platnost nebude nikterak dotčena případnou neplatností této smlouvy jako celku nebo některého jejího ustanovení. -----

5. Smluvní strany závěrem shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, na jejím obsahu se dohodly, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli zneužívaje tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany ani za jinak nápadně jednostranně nevýhodných podmínek.
6. Současně smluvní strany svými podpisy stvrzují, že veškeré údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a že jsou si vědomy právních důsledků nepravdivých údajů. -----

V Jeseníku dne 01.03.2022

.....
Stavební bytové družstvo Jeseník
zast. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, Ph.D.
předsedou představenstva
(pronajímatel)

.....
Město Jeseník
zast. Mgr. Bc. xxxxxxxxx
starostkou města
(nájemce)