

Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
jednající: Ing. František Padělek, starosta
bankovní spojení Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem
číslo účtu: 94-3484600267/0100
datová schránka: qdwbviv
dále jen jako „Pronajímatel“

a

VYKRUT zahradní služby a.s., IČ: 03921921

se sídlem: Pavlovova 3048/40, 700 30 Ostrava, Zábřeh
zastoupená: Petr Vykrut, statutární ředitel
DIČ: CZ03921921
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B10682
Email: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
datová schránka: s3x3r5r
dále jen jako „Nájemce“

(Pronajímatel a Nájemce dále jen společně jako: „smluvní strany“)

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“)

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanský zákoník, § 2235 a následující**

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:
pozemku parc.č. 1682/7, jehož součástí je budova bez č.p. nebo evidenčního, v k.ú. a obci Roudnice nad Labem, zapsáno na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory (2 kanceláře, dílna, WC, šatna, chodba) nacházející se v přízemí budovy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté prostory**“), které jsou blíže vyznačeny v plánu, který tvoří přílohu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu k užívání Nájemci jako zázemí pro výkon zahradnických prací v Roudnici nad Labem.

Pronajímatel pronajímá a přenechává nájemci do užívání předmět nájmu dle této smlouvy za podmínek v ní sjednaných.

Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě, zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu a platit pronajímateli sjednané nájemné.

III.

Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bez ceny služeb spojených s nájmem bylo mezi smluvními stranami sjednáno shodně podle usnesení Rady města v Roudnici nad Labem č. 292/2022 ze dne 20. 7. 2022, tedy ve výši **6.000,- Kč/měsíc vč. DPH (slovy: šest tisíc korun českých)**.
2. Nájemné bude placeno čtvrtletně, na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Roudnice nad Labem, číslo účtu 94-3484600267/0100 a to na základě Pronajímatelem vystavené faktury.
3. V případě, že Nájemce neuhradí nájemné řádně a včas dle čl. III. odst. 1. a 2. této smlouvy, zavazuje se Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení s jeho zaplacením. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé ze stejného právního důvodu, a to na náhradu škody v plné výši.
4. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet Pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději do konce března daného kalendářního roku, přičemž v té době aktuální nájemné, navýšené dle předchozí věty, se platí zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku. Případný rozdíl na dosud zaplaceném nájemném uhradí Nájemce Pronajímateli spolu s platbou nájemného, které bude bezprostředně splatné po oznámení nové výše nájemného.
6. Nájemce měl na předmět nájmu, uvedený v článku I. této smlouvy, uzavřenou smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 11. 2021 s předchozím vlastníkem předmětu nájmu, a to na dobu určitou, do 30. 6. 2022. Po skončení platnosti uvedené smlouvy o nájmu a po dohodě se současným vlastníkem (Pronajímatelem), Nájemce dál předmět nájmu užíval. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu v období od 1. 7. 2022 do 31. 7. 2022, Nájemce uhradí Pronajímateli nájemné ve výši 6.000,- Kč vč. DPH a to na základě Pronajímatelem vystavené faktury.

IV.

Pojištění a úhrada ceny za služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel má uzavřenou pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na předmětu nájmu, které výslovně nezavinil, jakož i např. za škodu způsobenou na předmětu nájmu a na všech předmětech a věcech, které se v pronajatém prostoru nacházejí v důsledku vloupání. Nájemce si zajistí pojištění vlastního zařízení, zboží a věcí umístěných v pronajatém prostoru včetně odpovědnosti za škodu způsobenou vlastní činností.
2. Smluvní strany se dohodly, že dodávku vody a odvod odpadních vod (vodné-stočné) pronajímatel přefakturuje nájemci vždy jednou ročně na základě odečtu podružného vodoměru, který je v předmětu nájmu osazen. Ostatní služby spojené s nájmem, tj. především odvoz odpadu, úklid pronajatých prostor, dodávku elektřiny, tepla, telefon, internet, údržbu si zajistí Nájemce na vlastní

náklady u jejich dodavatelů.

3. Nájemce bude provádět po dobu pronájmu na vlastní náklady běžnou údržbu venkovních a vnitřních prostor budovy, ve které se předmět nájmu nachází, např. sekání zeleně, čištění svodů a další práce spojené s údržbou budovy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle čl. II. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné ve výši, lhůtách a způsobem uvedeným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a hradit veškeré náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a užíváním. Obvyklým udržováním předmětu nájmu se rozumí drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební zákon, které se vztahují na užívání nebytové jednotky z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu pronajaté nebytové jednotky z hlediska protipožární prevence.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti Pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě Pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit Pronajímateli, či jím pověřené osobě, pronajatý prostor a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební práce, opravy, úpravy či jiné práce obdobného charakteru, kterými se jakkoli mění dispozice pronajatých prostor, způsob jejich užívání či dochází k zásahu do jejich konstrukce (dále jen "Stavební práce"). Souhlasí-li Pronajímatel se Stavebními pracemi, určí zároveň podmínky pro jejich provedení.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.
9. Nájemce může budovu, v níž se předmět nájmu nachází, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s Pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností Nájemce. Na základě tohoto projednání vydá Pronajímatel k umístění svůj písemný souhlas, v němž případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván.
10. Nájemce nahradí Pronajímateli veškerou škodu, která na/v pronajatých prostorech vznikne v době

od jejich převzetí do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst Pronajímateli. Nájemce též nahradí Pronajímateli veškeré škody, které na/v pronajatých prostorech způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.

11. Nájemce bere na vědomí, že v celém objektu pronajaté budovy, v níž se předmět nájmu nachází, platí **ZÁKAZ KOUŘENÍ!!!!**

VI.

Doba nájmu a výpověď

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1. 8. 2022 do 31. 12. 2024.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - Uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
 - Písemnou dohodou smluvních stran o zániku nájmu, a to ke dni v této dohodě uvedenému.
 - Výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu. V tom případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna písemně, prostřednictvím datové schránky.
 - Výpovědí ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní lhůtou v případě podstatného porušení povinností stanovených v této Smlouvě (zejména neuhrazení nájemného, přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě, užívání předmětu nájmu v rozporu se Smlouvou). Ve výpovědi musí být výpovědní důvod uveden. Pro doručení a běh lhůty platí ustanovení předchozího odstavce.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí Nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory Pronajímateli v původním stavu, v jakém byly při jejich předání Pronajímatelem dle smlouvy, tj. řádně vyklizené, bez jakýchkoli stavebních prací a po odstranění veškerých škod a zásahů na budově, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení prostor sepíše smluvní strany předávací protokol; Nájemce je vázán předávacím protokolem pořízeným Pronajímatelem i v případě, že se předávání prostor z jakéhokoli důvodu nezúčastní. V případě prodlení Nájemce s vyklizením pronajatých prostor ke dni ukončení nájmu hradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Pokud Nájemce ke dni ukončení nájmu nevyklidí pronajaté prostory, Nájemce výslovně prohlašuje, že je Pronajímatel oprávněn tyto prostory na náklady Nájemce vyklidit a vyklizené věci zlikvidovat.

VII.

Doložka

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 4. 7. 2022 – 19. 7. 2022 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 292/2022 ze dne 20. 7. 2022. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu nebytových prostor byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

VIII.

Závěrečné ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou obou stran a to formou číslovaných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
3. Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že Město Roudnice nad Labem, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších

předpisů, je povinno poskytovat veškeré informace o Smlouvě a o jiných skutečnostech týkajících se tohoto závazkového právního vztahu, i když nejsou ve Smlouvě výslovně uvedeny.

4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy a Pronajímatel se zavazuje při zveřejnění smlouvy dodržovat ustanovení zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
5. Nájemce bere na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je Pronajímatel povinen zveřejňovat veškeré smlouvy, jestliže výše hodnoty jejího předmětu je vyšší než 50.000,- Kč bez DPH, v registru smluv zřízeného dle tohoto zákona.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
7. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních, každé s platností originálu, pro každou smluvní stranu.

Přílohy: plánek předmětu nájmu

V Roudnici nad Labem, dne

V dne,

.....
Město Roudnice nad Labem
Ing. František Padělek
starosta

.....
VYKRUT zahradní služby a.s.
Petr Vykrut
statutární ředitel