

NÁJEMNÍ SMLOUVA

reg. č.2022 /01

uzavřená v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a na základě usnesení Rady města ze dne 24. 1. 2022

Dům kultury Ostrov, příspěvková organizace

Se sídlem: Mírové náměstí 733, 363 01 Ostrov

IČ: 00520136

DIČ: CZ00520136

bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Ostrov

č. účtu: 17239341/0100

zastoupené: Mgr. Lukášem Lerchem – ředitelem

(dále jen "pronajímatel", „DK“)

a

Pan/paní/společnost

MAS Krušné hory, o.p.s.

Bytem/se sídlem:

Klínovecká 1407, 363 01 Ostrov

IČ:

22691022

zastoupené: Ing. Janou Urbánkovou – ředitelem

(dále jen "nájemce")

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

s m l o u v u:

I.

Předmět nájmu

1. Dům kultury, který užívá „nemovitosti“ (na základě Smlouvy o výpůjčce reg.č. 301-97-12-16 ze dne 5. 9. 1997), tj. budovu Domu kultury č.p.733, vybudovanou na st.p.č. 798 o výměře 2.586 m² s touto stavební parcelou, vše v katastrálním území Ostrov nad Ohří.
2. Touto smlouvou pronajímatel za podmínek dále stanovených pronajímá nájemci část nebytového prostoru (NP) nacházející se ve 2. patře DK v Ostrově výše specifikované budovy, o rozloze 83,78 m² provozní plochy, dále specifikované na situačním plánu, který je označen jako příloha č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem hlavní činnosti spolku, který se zabývá problematikou rozvoje a propagace regionu a jeho turistického potenciálu, ochranou obrazu krajiny, sídel a jejich hodnot. K jinému účelu využití není nájemce oprávněn. Nájemce si zabezpečí na svůj náklad k výše uvedeným činnostem případnou rekolaudaci nebytového prostoru. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory udržovat a nebude je využívat k jiné než dohodnuté činnosti.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna bez udání důvodu tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s placením nájmného o více než jeden měsíc, přičemž výpovědní lhůta dle tohoto bodu činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné

1. Výše nájmného byla dohodou smluvních stran stanovena takto:

| III. NP | plocha m ² | sazba Kč/m ² /rok | celkem |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------|
| | 83,78 | 500,00 | 41.890 Kč |
| <hr/> | | | |
| roční nájemné celkem | | | |

Energie a služby spojené s pronájmem budou fakturovány měsíčně.

Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 2 - Kalkulace nájmu a služeb

2. Nájemné specifikované v článku IV. bodu 1. této smlouvy (dále jen „nájemné“), je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně na základě vystavené faktury, tedy ve dvanácti stejných splátkách ve výši 3.490,83 Kč.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s usnesením Rady města Ostrov č. 419/14 ze dne 26. 5. 2014, jednou ročně jednostranně navyšovat stanovené nájemné v závislosti na roční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Navýšení nájmného bude nájemci písemně oznámeno.

V. Splatnost nájemného

1. Nájemné, bližšie špecifikované v čl. IV. tejto zmlouvy, je splatné vždy do každého 25. dňa mesiaca, za ktorý sa platí, a to na účet pronajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmlouvy (ďalej len "účet pronajímateľa"), pričom dňom splnenia výše uvedenej povinnosti uhradiť nájemné je deň pripísania týchto platieb na účet pronajímateľa. Pronajímateľ je oprávnený jednostranne provést zmenu účtu pronajímateľa, pričom nájemca je touto zmenou väzán uplynutím päť dní ode dňa, kedy bol o provedenej zmene prokazateľne vyrozuměn pronajímateľom. Smluvní strany sa dohodly, že prípadnou zmenu účtu pronajímateľa oproti účtu uvedenému v tomto bode je pronajímateľ povinen sdělit písomně.
2. V prípade predĺženia úhrady nájemného je nájemca povinen uhradiť pronajímateľovi smluvnú pokutu vo výši 0,05 % z dlžnej čiastky za každý, i započatý, deň predĺženia. Týmto ujednáním není dotčeno právo pronajímateľa na náhradu eventuální škody způsobené predĺžením nájemce.

VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za podmínek stanovených touto zmlouvou, přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně udržovat a na své náklady provádět běžnou údržbu, včetně drobných oprav, a veškeré předepsané revize.
3. Součástí nájemní zmlouvy není umístění reklamních tabulí na vnějším plášti objektu pronajímateľa. Umístění případných reklam a označení bude předem sjednáno smluvně.
4. V případě ukončení pronájmu je nájemce povinen vrátit veškeré klíče od pronajatých prostor a jiných prostor Domu kultury Ostrov vedoucímu provozu. Nájemce není oprávněn pořizovat další duplikáty nebo vložky zámků měnit.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateľovi potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímateľ. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradiť škodu, která tímto pronajímateľovi vznikla, a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu.
6. Nájemce je povinen informovat pronajímateľa o škodách vzniklých na předmětu nájmu, a to ve lhůtě 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateľovi vznikla.
7. Pronajímateľ seznámil nájemce s umístěním a obsluhou elektrických jističů, uzávěrů plynu a vody, protipožárních zařízení a technických zařízení v nebytových prostorech.
8. Pronajímateľ neručí za škody způsobené nájemci omezením provozu způsobeného omezením vstupu do předmětu nájmu dle této zmlouvy, např. při opravě inženýrských sítí a přilehlé komunikace, opravou přilehlých budov, požárem, živelní pohromou,

vandalismem aj., pokud tyto nezpůsobí pronajímatel. Nájemce je povinen se proti těmto škodám zajistit sjednáním vhodného pojištění.

9. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího upozornění nájemce během provozní doby nájemce vstoupit za přítomnosti nájemce do předmětu nájmu a zkontrolovat jeho stav.
10. Za poškození nebytových prostor, jakož i za poškození jejich součástí, příslušenství a zařízení náležícímu k nebytovým prostorům je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, jakož i třetími osobami vyskytujícími se v nebytových prostorech v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce.
11. Nájemce se zavazuje, že v nebytových prostorech nebude skladovat zbraně a nebezpečné látky, zejména narkotika, psychotropní látky, jedy, hořlaviny, výbušniny, škodlivé chemikálie.
12. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady dle příslušných předpisů a dodržovat příslušné hygienické a požární předpisy a dále předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí.
13. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za provozovanou činnost související s užíváním předmětného nebytového prostoru.
14. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy předmětu nájmu popř. jeho části, které mají trvalý charakter, pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou, a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění. V pochybnostech se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavebně architektonické podstaty předmětu nájmu, změny ovlivňující v současnosti i do budoucna schopnost předmětu nájmu plnit své základní určení, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do všech instalací, jež jsou součástí předmětu nájmu.

Před započítáním stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, je nájemce povinen vyžádat si příslušná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu. Souhlas stavebního úřadu nenahrazuje souhlas pronajímatele s provedením úprav předmětu nájmu.

15. Veškeré změny a úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem, hradí nájemce, který se zavazuje, že při skončení nájmu dle této smlouvy si nebude z titulu takto provedených změn a úprav předmětu nájmu činit žádných finančních či jiných nároků. Výjimku představují pouze úpravy a změny, u kterých se pronajímatel v souhlasu s jejich provedením výslovně zavázal, že po skončení nájemního vztahu uhradí nájemci náklady na jejich provedení. Plnění pronajímatele bude nižší o amortizaci provedených úprav a změn. Pronajímatel je povinen uhradit náklady úprav a změn za podmínek stanovených v tomto článku do devíti měsíců od skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
16. Provede-li nájemce změny, či úpravy předmětu nájmu bez náležitého souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu bez nároku na jakékoliv plnění ze strany pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

17. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, i započatý, den prodlení.
18. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu popř. k jakémukoliv užívání třetí osobě bez písemného a výslovného souhlasu pronajímatele, ani jej použít jako vklad do obchodní společnosti apod. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoliv práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí osoby.

VII. Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, a že je s ním srozuměn.
2. V případě, že nájemce ze svých prostředků, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a v souladu s platnými právními předpisy provede nebo nechá provést a uhradí technické zhodnocení předmětu nájmu, je nájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat. Vstupní cena technického zhodnocení musí být v souladu s daňovými právními předpisy náležitě doložena. Toto oprávnění nájemce nemá pro technické zhodnocení, které provedl v rozporu s tímto ustanovením.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ruší, a to s účinky ke dni, kdy oznámení o odstoupení bylo nájemci doručeno.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy z této smlouvy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných písemných dodatků, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá to vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit vadná ustanovení novými, platnými ustanoveními.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti 01. 04. 2022.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plánek

Příloha č. 2 - Kalkulace nájmu a služeb

V Ostrově dne 25. 02. 2022

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

DOLOŽKA
Podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.

Město Ostrov ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této nájemní smlouvě byly splněny ze strany Města Ostrov veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Pronájem předmětu pronájmu schválila Rada města svým usnesením ze dne 24. 1. 2022

V Ostrově dne 31. 01. 2022

.....
pronajímatel

