

Nájemní smlouva

Číslo smlouvy pronajímatele: 37/70837376/2023

Smluvní strany

Dětský domov a Školní jídelna, Zruč nad Sázavou, Poštovní 593

se sídlem Poštovní 593, 285 22 Zruč nad Sázavou

jednající: Mgr. Janem Klčem, ředitelem příspěvkové organizace

IČ: 70837376 DIČ: CZ70837376

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Kutná Hora

č.úctu: 

(dále jen „pronajímatel“)

a

Firma:

Zastoupená: Marcelou Černou

Se sídlem: 

IČO: 74480405

DIČ:

Bankovní spojení: 

(dále jen „nájemce 1“)

a

Firma:

Zastoupená: Ing. Lucie Chvátalová

Se sídlem:  Zruč nad Sázavou

IČO: 87726262

DIČ: CZ880000000

Bankovní spojení: 

(dále jen „nájemce 2“) Dále také jen („nájemci“)

**uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:**

Preamble

Pronajímatel prohlašuje, že má v hospodaření budovu č.p.593, postavenou na pozemku parc. č. 2133, zapsanou na LV č. 1635 v k.ú. Zruč nad Sázavou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora LV 1635 pro katastrální území Zruč nad Sázavou, obec Zruč nad Sázavou, jejímž výlučným vlastníkem je Středočeský kraj (dále jen „budova“)

V budově uvedené v předchozím odstavci této smlouvy jsou v přízemí nebytové prostory, a to celkem tři celé místnosti č. 49 až 51 o celkové výměře 67,14 m².

I. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou:

- nebytové prostory v přízemí budovy, a to celkem tři celé místnosti č.49 až 51 o celkové výměře 67,14 m²,
- dále ideální podíl společných prostor vstupu, chodby a sociálních zařízení o výměře 37,39 m² (celková výměra činí 104,53 m²),

to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora LV 1635 pro katastrální území Zruč nad Sázavou, obec Zruč nad Sázavou (dále jen „předmět nájmu“), součástí půdorysný pláněk příloha č.2.

1.2. Součástí předmětu nájmu není movitý majetek.

II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemcům předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy k dočasnému užívání za účelem činnosti udržování tělesného i duševního zdraví. A nájemci se zavazují za to pronajímateli hradit nájemné dle čl. V. této smlouvy.
- 2.2. Nájemci potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy, a že si předmět nájmu prohlédl.
- 2.3. Nájemci se zavazují dodržovat všechna ujednání této smlouvy včetně ujednání o užívání předmětu nájmu pouze k povolenému účelu užívání a sjednaným způsobem. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu jiným způsobem, než k povolenému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.
- 2.4. Nájemci se zavazují dodržovat všechna ujednání této smlouvy společně a nerozdílně.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává **od 1.6.2023** (dále jen „den zahájení nájmu“) do **31.5. 2024**

IV. Předání předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v den účinnosti této smlouvy (dále jen „den předání“). V den předání za přítomnosti všech smluvních stran bude vyhotoven předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“). Nájemci je povinen předmět nájmu od pronajímatele převzít.
- 4.2 V den předání nájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory předmětu nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se předmětu nájmu na nájemce.
- 4.3 Nájemci je znám technický stav předmětu nájmu, nájemce pronajaté prostory předmětu nájmu v tomto stavu před uzavřením této smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu

V. Nájemné

5.1 Nájemné za nebytové prostory se sjednává ve výši v místě a čase obvyklé, kdy nájemné pro nájemce 1 je sjednáno v celkové částce 2177,- Kč měsíčně a nájemné nájemce 2 v celkové výši 2177 (celkové nájemné za předmět nájmu činí **4354,- Kč**

VI. Podmínky nájmu

- 6.1. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.
- 6.2. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní.
- 6.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout nezbytnou součinnost.
- 6.4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších osob jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.5. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
- 6.6. Nájemce se zavazuje zajišťovat správu předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře, tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením, nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

VII. Povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce bude, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, předmět nájmu udržovat ve výborném stavu a vzhledu.
- 7.2. Nájemce bude pronajímatele okamžitě informovat o jakékoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací; a/nebo o jakémkoliv požáru v prostorách předmětu nájmu, kterého si je vědom; a/nebo jakékoli jiné škodě či újmě vzniklé na předmětu nájmu či v budově. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, pronajímatel nemá žádnou povinnost takové záležitosti napravovat a/nebo opravovat.
- 7.3. Nájemce nebude v prostorách předmětu nájmu provádět žádné práce, vylepšení a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Pokud dodavatelem není pronajímatel, má pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly pronajímatelem schváleny.
- 7.4. Nájemce bude udržovat vnější vzhled předmětu nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí.
- 7.5. Nájemce neumístí v prostorách předmětu nájmu žádný nápis nebo podobný objekt, který by byl vidět z vnější strany předmětu nájmu, pokud mu k tomu nedá pronajímatel předchozí výslovný písemný souhlas. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmkoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a/nebo podobnými zařízeními, nevyjádří-li se pronajímatel do 30 dní od doručení takové žádosti, považuje se souhlas pronajímatele za zamítavý. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7.6. Nájemce se bude chovat takovým způsobem, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání budovy jejími ostatními nájemci a užívateli. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových nájemců a užívatelů nájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by pronajímateli vznikly jakékoli náklady.

- 7.7. Nájemce bude realizovat zásobování předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k narušení či k omezení obchodní činnosti pronajímatele a dalších nájemců v budově.
- 7.8. Reklama nájemce, propagace sortimentu a marketing související s činností nájemce na předmětu nájmu, pokud se jedná o reklamní a marketingové prostředky viditelné či jinak vnímatelné v budově a bezprostředním okolí a mimo předmět nájmu, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.

VIII. Porušení smlouvy nájemcem a následná opatření

Jakékoliv následující situace (dále jen „**případ porušení**“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této smlouvy ze strany nájemce:

- 8.1 pokud a kdykoliv nájemné, zálohy za služby a jakékoliv jiné částky, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky nájemce, nebo jejich část, nejsou uhrazeny pronajímateli v termínu splatnosti;
- 8.2 pokud nebylo nájemci uděleno jakékoliv povolení nutné pro provozování činnosti v předmětu nájmu nebo pokud bylo jakékoliv takové povolení zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než šedesát (60) dnů;
- 8.3 v případě jakéhokoliv jiného porušení této smlouvy nájemcem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kteréhokoliv závazku nebo dohod obsažených v této smlouvě a pokud takové porušení smlouvy trvá déle než patnáct (15) dnů od předání příslušného písemného upozornění pronajímatelem nájemci, a nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezahájil nápravu tohoto porušení smlouvy, pokud náprava takového porušení smlouvy vyžaduje delší lhůtu než třicet (30) dnů.
- 8.4 V případě výskytu případu porušení může pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoliv:
- ukončit nájem, jakož i tuto smlouvu, a to před řádným termínem jejího skončení zasláním písemného oznámení o odstoupení nájemci; odstoupení od smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení pronajímatelem nájemci;
 - v případě předcházejícího skončení této smlouvy, okamžitě nebo kdykoliv později a bez jakéhokoliv dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do předmětu nájmu nebo jakékoliv jeho části a vykázat nájemce a odstranit majetek nájemce se souhlasem nájemce, který tímto pronajímateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo
 - použít jakékoliv další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.
- 8.5 Bez ohledu na výše uvedené právo pronajímatele ukončit nájem a tuto smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nebrání jakkoli stranám v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je pronajímatel ze zákona oprávněn.
- 8.6 Při ukončení této smlouvy se jakékoliv aktuální nájemné náležející do dne skončení nájmu stává okamžitě splatným.

- 8.7 V případě porušení ustanovení smlouvy jedním z nájemců může pronajímatel postupovat v principu společné nerozdílnosti.

IX. Výpověď

- 9.1 Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která začne běžet ode dne doručení výpovědi nájemci.
- 9.2 Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která začne běžet ode dne doručení výpovědi pronajímateli.
- 9.3 Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 občanského zákoníku výslovně vzdává.

X. Vrácení předmětu nájmu po ukončení nájmu

- 10.1. Ke dni skončení nájmu a/nebo ke dni vyklizení předmětu nájmu, které pronajímatel ještě před vypršením této smlouvy povolil, je nájemce povinen odstranit, není-li stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to pronajímatel požaduje, z předmětu nájmu jakékoliv vybavení a zboží včetně všech úprav a instalací provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je následně povinen uvést předmět nájmu do perfektního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním pronajímatel souhlasil. Tam, kde po nájemci není požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na ustanovení § 2220 občanského zákoníku, ke dni skončení nájmu v předmětu nájmu jako majetek pronajímatele, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit nájemci za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.
- 10.2. Pokud je smlouva ukončena odstoupením ze strany pronajímatele, vyklidí nájemce předmět nájmu před uplynutím pěti (5) dnů ode dne, kdy toto odstoupení od smlouvy nabylo účinnosti.
- 10.3. Za účelem předání předmětu nájmu bude za přítomnosti obou stran vyhotoven předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“), a to nejpozději v den skončení nájmu. Předávací protokol bude zejména obsahovat seznam oprav, které je nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané pronajímatelem. Pokud se nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude předávací protokol vyhotoven pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.
- 10.4. Veškeré reklamní instalace, štíty, návěští a jiná podobná znamení nájemce budou nájemcem odstraněny na vlastní náklady na konci doby trvání nájmu. Jakékoliv poškození budovy způsobené odstraňováním reklamních instalací, štítů, návěští a jiných podobných zařízení je nájemce povinen ihned opravit.
- 10.5. Pokud nájemce nepředá nebo si ponechá předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část ve svém držení po ukončení tohoto nájmu bez výslovného souhlasu pronajímatele, zaplatí nájemce pronajímateli (za každý započatý měsíc) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2×) aktuálního nájemného, která bude nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení nájmu; a veškeré škody, přímé nebo následné, které pronajímateli vzniknou z důvodů takového držení předmětu nájmu nájemcem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí nájemného pronajímatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku nájemce na držení

předmětu nájmu nebo omezení nebo vzdání se pronajímatele nároku na práva nebo opravné prostředky zaručené touto smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.

XI. Závěrečná ustanovení

1.1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

1.1.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována písemnými číslovanými dodatky. Nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma jejími účastníky.

1.1.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

1.1.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom stejnopisu.

1.1.5. Přílohou této smlouvy je kalkulace nájemného včetně služeb. Půdorysný pláněk předmětu nájmu a předávací protokol.

Ve Zruči nad Sázavou dne 1.6.2023

Ve Zruči nad Sázavou dne 1.6.2023

Nájemce

Pronajímatel

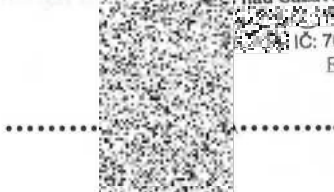
Marcela Černá

Dětský domov a Školní jídelna

Mgr. Jan Křem

ředitel

Dětský domov a Školní jídelna
nad Sázavou, Poštovní 593
IČ: 70837378, PSC: 28522
R1



Nájemce

Ing. Lucie chválová



Příloha č.1 : kalkulace nájemného

Příloha č.2 : půdorysný pláněk předmětu nájmu

Příloha č.3: předávací protokol

Příloha č.1

Měsíční kalkulace nájemného včetně služeb 1.6.2023.

Nájemce: Marcela Černá

položka	jednotka	hodnota
Plocha ½ z 104,53	m2	52,265
nájem	Kč	2 177
vodné a stočné	m3	
Kč/m3	126	75
teplá voda		329
Pojistné budovy	Kč	20
Teplo	Kč	700
Odvoz kom. odpadu	Kč	35
Elektrická en.		500
služby celkem	Kč	1659
Celkem	Kč	3836

Čtvrtletní platba	nájem	6 531
	služby	4 977
	Celkem	11 508

za 6.měsíc zaplatit nájem do 15.6. 3836,-Kč

3. čtvrtletí /za 7-8-9.měsíc/ zaplatit nájem do 15. července daného roku

4.čtvrtletí /za 10-11-12.měsíc/ zaplatit nájem do 15.října daného roku

Příloha č.1

Měsíční kalkulace nájemného včetně služeb 1.6.2023.

Nájemce: Lucie Chvátalová

položka	jednotka	hodnota
Plocha ½ z 104,53	m2	52,265
nájem	Kč	2 177
vodné a stočné	m3	
Kč/m3	126	75
teplá voda		329
Pojistné budovy	Kč	20
Teplo	Kč	700
Odvoz kom. odpadu	Kč	35
Elektrická en.		500
služby celkem	Kč	1659
Celkem	Kč	3836

Čtvrtletní platba	nájem	6 531
	služby	4 977
	Celkem	11 508

za 6.měsíc zaplatit nájem do 15.6. 3836,-Kč

3. čtvrtletí /za 7-8-9.měsíc/ zaplatit nájem do 15. července daného roku

4.čtvrtletí /za 10-11-12.měsíc/ zaplatit nájem do 15.října daného roku

Zastoupená: Marcelou Černou

Se sídlem: Trhový Štěpánov

a

1 Sázavou

Vodoměr T č. stav:.....20m3.....

Předávající předal přebírajícímu tyto klíče od:

Vstupních dveří:2.....ks

Vstupních dveří ordinace ...2.....ks

Vstupních dveří čekárna2.....ks

WC:2+1...ks

Úklid1.....ks

Další:.....

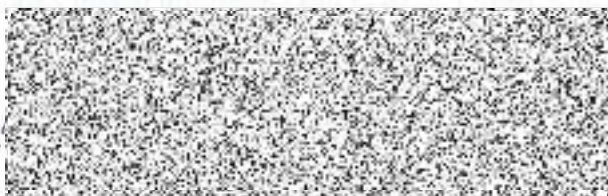
Přebírající prohlašuje, že si předávané nemovitosti, včetně jejich příslušenství a všech součástí, před podpisem řádně prohlédl, jejich technický i právní stav je mu znám a v tomto stavu je také dnešního dne od předávajícího přebírá.

Přebírající se zavazuje v případě ukončení smlouvy o výpůjčce nebytových prostor předat tento prostor v původním stavu.

Předávající a přebírající svým podpisem potvrzují, že nebytový prostor byl přebírajícímu řádně předán a ten byl bez výhrad řádně převzat.

Ve Zruči nad Sázavou dne 1.6.2023

Ve Zruči nad Sázavou dne 1.6.2023



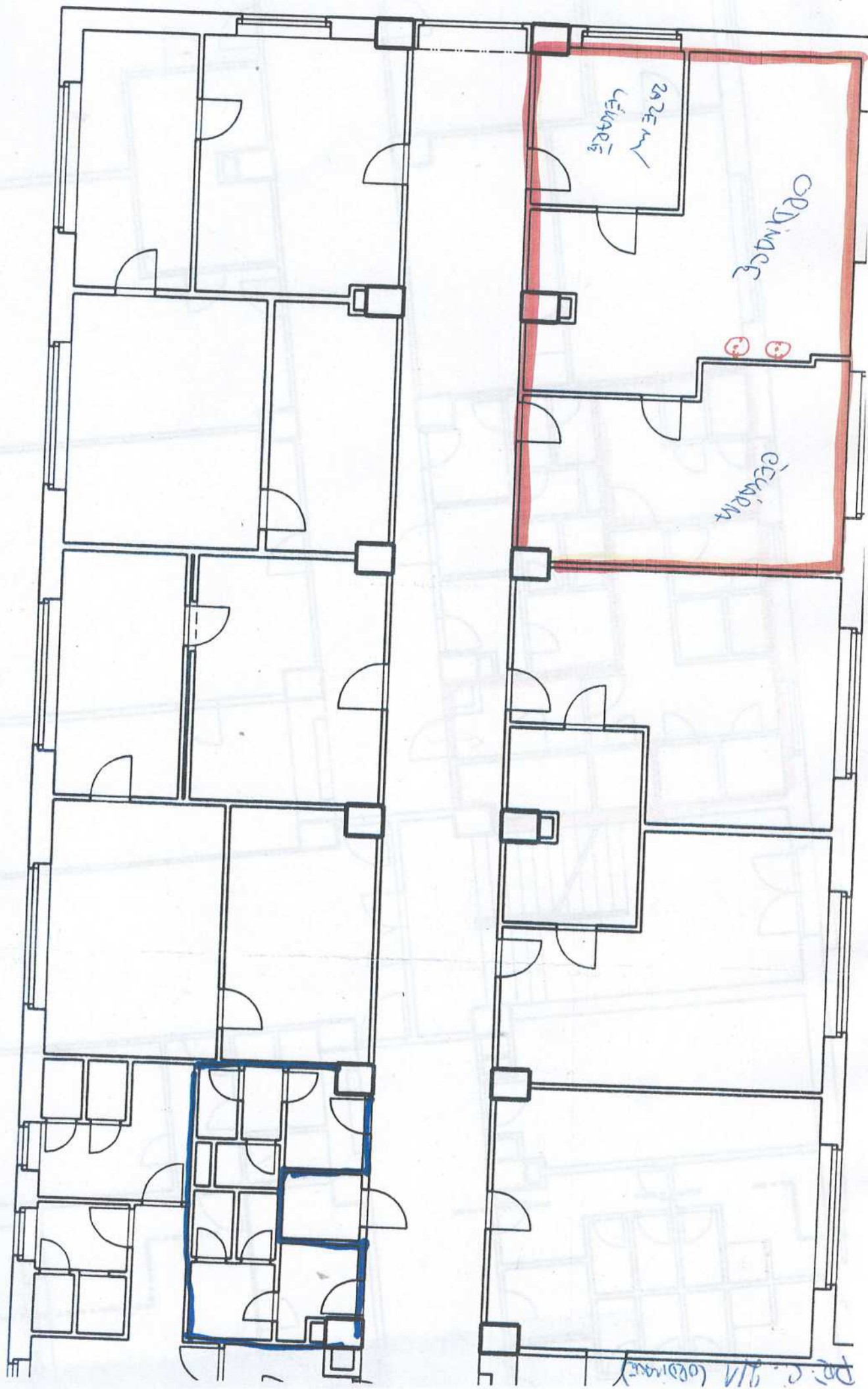
Marcela Černá
Ing. Lucie Chvátalová



předávající

Mgr. Jan Klčo

Školní jídelna
Zručín, Poštovní 593
70837376, PSC: 28522
B1



Pr. C. 9/14 (cedinas)

Pr. c. 2/2 (we)

