

Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město Domažlice, se sídlem Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ 00253316,
zast. starostou Ing. Miroslavem Machem
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

DTS Domažlice, příspěvková organizace, se sídlem Chrastavická 170, 344 01 Domažlice,
IČ 73733113,
zast. ředitelem Jaroslavem Zavadilem,
na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu

v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ust. § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- budovy č.p. 170, stavba tech. vybavení na stavební parcele č. 3556
- stavební parcely č. 3556, zastavěná plocha a nádvoří
- budovy bez č.p. nebo ev.č. na stpč. 3430
- stavební parcely č. 3430 zastavěná plocha a nádvoří
- budovy bez č.p. nebo ev.č. na stpč. 3431
- stavební parcela č. 3431, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemkové parcely č.599/4, ostatní plocha,
- pozemkové parcely č. 599/8, zahrada
- pozemkové parcely č. 599/17, ostatní plocha
- pozemkové parcely č. 599/23, ostatní plocha
- pozemkové parcely č. 599/33, ostatní plocha
- pozemkové parcely č. 599/34, ostatní plocha
- pozemkové parcely č. 604/6, ostatní plocha
- pozemkovy parcely č. 2398/22, zahrada
- skladu soli čp. 274 v Kovařovicově ulici

Všechny nemovitosti, tedy budovy i pozemky, se nacházejí v k.ú. Domažlice, obci Domažlice a jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci dle usnesení rady města č. 1176 ze dne 2.7.2007 a č. 1249 ze dne 6.8.2007 nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy za účelem uvedeným jako předmět činnosti ve zřizovací listině ze dne 1.5.2007. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
2. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dle usnesení rady města č. 1176 ze dne 6.8.2007 ve výši 487 510,- Kč bez DPH ročně. Nájemné je osvobozeno od DPH podle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí. Poměrná část nájemného za období od 1.9. 2007 do 30.9.2007 ve výši 40 626,- Kč je splatná s nájemným za IV. čtvrtletí 2007.
3. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají, že na základě jejich vzájemné dohody dojde ke dni splatnosti pozdější z dále uvedených částek k jejich vzájemnému zápočtu, a to automaticky bez toho, aby byla vyžadována dohoda o zápočtu nebo úkon kterékoli smluvní strany směřující k započtení. Ve vzájemném zápočtu budou smluvní strany započítávat částku ročního nájemného ve výši dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a částku ročního příspěvku, kterou na ten který rok na svůj provoz obdrží nájemce od pronajímatele z jeho rozpočtu.
4. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, plynu, vody a odvádění odpadních vod nejsou v nájemném obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy, pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání, a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání.
2. Veškeré náklady spojené s údržbou a opravami předmětu nájmu se zavazuje hradit pronajímatel, a to za dále uvedených podmínek:
 - a) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci příspěvek na drobné opravy předmětu nájmu v souladu se schváleným rozpočtem města pro příští kalendářní rok. Drobné opravy předmětu nájmu jsou vymezeny nařízením vlády č. 258/1995 Sb. Drobné opravy předmětu nájmu financované ze shora uvedeného příspěvku je nájemce oprávněn provádět dle svého uvážení bez toho, aby o souhlas s jejich provedením žádal pronajímatele, je však povinen je provést sám nebo sám jejich provedení zajistit bez součinnosti pronajímatele.
 - b) Částku na úhradu nákladů ostatních oprav a jiných úprav předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci na základě nájemcem předloženého a pronajímatelem odsouhlaseného dokumentu nazvaného "plán oprav", který je nájemce povinen předložit jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději do 15.9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy a úpravy realizovat. V plánu oprav je nájemce povinen také závazně uvést, pro které tam

popsané úpravy bude požadovat součinnost pronajímatele v podobě zajištění osoby provádějící opravu apod., a které z uvedených oprav si zajistí sám bez pomoci pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn rozhodnout dle svého uvážení o tom, které opravy je nájemce povinen zajistit si sám, a pro které mu poskytne shora uvedenou součinnost. Takové rozhodnutí se pronajímatel zavazuje učinit spolu s rozhodnutím o přidělení prostředků na opravy dle plánu oprav.

- c) Částky na úhradu nákladů na odstranění havarijních stavů předmětu nájmu, a náklady na opravy a úpravy neuvedené v plánu oprav se pronajímatel zavazuje poskytovat individuálně po projednání s nájemcem. I u těchto oprav a odstranění havarijních stavů je pronajímatel oprávněn rozhodnout o tom, že takovou opravu je nájemce povinen zajistit sám bez součinnosti pronajímatele.

Při zajišťování oprav a úprav předmětu nájmu jsou smluvní strany povinny respektovat vnitřní předpis pronajímatele, kterým se stanoví způsob zadávání veřejných zakázek.

3. Nájemce je dále povinen:

- a) Zajistit smluvně u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
- b) Zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
- c) Zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne pronajímateli.
- d) Podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investic, včetně odhadu nákladů.
- e) Zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

4. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.

5. Stavební a jiné úpravy (změny) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

6. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání.

V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.

7. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.

8. Pronajímatel se zavazuje zajistit udržování základního pojištění nemovitostí budovy, ve které se předmět nachází, proti živelným událostem, sjednání na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností pronajímatele a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.

V.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak. Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje souhlas nájemci s uzavíráním smluv o podnájmu nebo smluv o výpůjčce s třetími osobami, jejímž předmětem je krátkodobé užívání předmětu nájmu třetí osobou. Krátkodobým užíváním se rozumí užívání předmětu nájmu třetí osobou po dobu kratší 1 roku.

VI.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., popř. z jiných zákonem výslovně stanovených výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Dojde-li ke změně vlastnictví budov, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu jakožto jednotky nebo více jednotek podle zvláštního právního předpisu, je nájemce oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou písemnou dohodou účastníků této smlouvy.
4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění pronajímatele a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu, nebo je-li předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká značná škoda.
5. Nájemce může odstoupit od smlouvy, jestliže pronajímatel poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění nájemce a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu.
Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy pronajímatel neodsouhlasí nájemci provedení stavebních či jiných úprav ve smyslu čl. IV. odst. 7. smlouvy, které jsou podle názoru nájemce nutné nebo potřebné pro provozování účelu nájmu v předmětu nájmu, a to ani v dodatečně nájemcem poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy pronajímatel neudělí nájemci souhlas dle článku V. této smlouvy.
6. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou a doručeno druhé smluvní straně. Pro případ, že adresát zmaří doručení písemnosti obsahující odstoupení od smlouvy, považuje se 15. den uložení písemnosti na poště za den jejího doručení. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy adresátovi. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od smlouvy si nebudou vracet.

VII.

Závěrečná ustanovení

Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě, nestanoví-li smlouva jinak.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.9.2007.

Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 27. srpna 2007.

pronajímatel
Město Domažlice

nájemce
DTS Domažlice
příspěvková organizace

Ing. Miroslav Mach
starosta

Jaroslav Zavadil
ředitel

DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

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

Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 1176 na 23. jednání rady města konaném dne 2.7.2007.

Ing. Miroslav Mach
starosta města Domažlice