

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

Základní škola Louny, Přemyslovců 2209, příspěvková organizace

Sídlo: Přemyslovců 2209, 440 01 Louny
Zastoupená: PhDr. et Mgr. Vlastimilem Hubertem, MBA, ředitelem školy
IČ: 49123891
bank. spojení: Česká spořitelna, a. s. — pobočka Louny
č. ú.: xxxxxxxx
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

A

Oblastní muzeum v Lounech, příspěvková organizace

Sídlo: Pivovarská 28, 440 01 Louny
Zastoupená: PhDr. et JUDr. Jiřím Matyášem, ředitelem muzea
IČ: 00360716
bank. spojení: Česká spořitelna, a. s. pobočka Louny
č. ú.: xxxxxxxx
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Louny je výlučným vlastníkem budovy bez popisného a evidenčního čísla — školní jídelny, která se nachází na pozemku parc. č. 2842/157 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Louny, obec Louny, vše zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel jakožto příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je Město Louny, je oprávněn hospodařit s budovou, a to na základě zřizovací listiny pronajímatele a jejích příloh.
3. V 1. podzemním podlaží - suterénu budovy se nachází nebytový prostor, který se sestává z místnosti s označením 119/1 0 výměře 117 m² (dále jen „nebytový prostor“ nebo též „předmět nájmu“).

4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

3. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání výše uvedený nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl nebytový prostor v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla, právo na využívání nákladního výtahu), a to včetně práva přístupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem zřízení skladovacích prostor pro knihovní fond nájemce.
3. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 1. 2024 do 31. 12. 2024**.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných nebytových prostor a jejich okolí, a to z prohlídky prostor učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému účelu nájmu. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu byl předán nájemci, který je ode dne podpisu této smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran oprávněn předmět nájmu užívat za účelem sjednaným v této smlouvě.
3. Nájem také končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí,
 - c) odstoupením od smlouvy.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 3 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Odstoupit od smlouvy lze pouze z důvodů stanovených v této smlouvě nebo zákonem. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy zejména v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s nájmem o více jak 30 dnů po datu splatnosti příslušné faktury, v případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem či v rozporu s touto smlouvou přenechá nebytový prostor do užívání třetí osobě.

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za pronajaté nebytové prostory a úhradě za služby spojené s nájmem pronajatých nebytových prostor v celkové částce **xxxxxxx za měsíc**.
2. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny **čtvrtletně** na základě daňového dokladu — faktury, vystavené pronajímatelem (v měsíci lednu, dubnu, červenci a říjnu 2023), bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
3. Daňový doklad — faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby s nájmem spojené dle čl. 5. smlouvy;
 - b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu — v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 - e) je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku xxxxxx; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - g) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, za doprovodu pověřeného pracovníka nájemce, přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - h) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - i) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;
 - j) není oprávněn nebytové prostory přenechat do užívání třetí osobě;

- k) je oprávněn upravit přístup do pronajatých nebytových prostor v souladu se standardy nájemce (především klíčový režim).
2. Pronajímatel:
- a) je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět případné opravy nebytového prostoru;
 - d) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. Smlouvy;
 - e) nenese odpovědnost za škody způsobené na předmětech (knihovní fond i jiné) skladovaných v nebytovém prostoru, který je předmětem nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s fyzickým stavem nebytových prostor a že je v tomto stavu přejímá.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé smluvní straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.

7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Lounech dne 25. 1. 2024

V Lounech dne 25. 1. 2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

PhDr. et Mgr. Vlastimil Hubert, MBA
ředitel školy

PhDr. et JUDr. Jiří Matyáš
ředitel muzea

