

č.p.domu : 1813
č.NP: 301
.....

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.j. 7/2025

Statutární město Kladno

se sídlem : nám.Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

IČ 00234516

DIČ CZ00234516

zastoupeno na základě mandátní smlouvy

SBF Kladno s.r.o

zapsána u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 60881

se sídlem : nám.Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

IČ 25683381

DIČ

zastoupena jednatelkou

bankovní spojení:

číslo účtu:

dále jen pronajímatel

a

firma Milan Jaroš

sídlo: Nám. Sítňá 3106, 272 01 Kladno - Kročehlavy

IČ 44715722

číslo účtu:

tel.:

dále jen nájemce

Výše uvedené smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne,měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

podle § 2302 a násl. občanského zákoníku a na základě rozhodnutí 7. RM Kladna ze dne
22. 4. 2025

Č.I.

Předmět nájmu

1.1.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku č. st. parcely 5150, jehož součástí je dům č.p. 1813, zápis na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně, pro obec Kladno, část obce Kladno, katastrální území Kladno, adresa Kladno, ulice Hrnčířská, č.p. 1813

1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor č. 301 – garáž o celkové ploše 27,10 m², umístěné v přízemí domu č.p. 1813, specifikovaného v bodě 1.1. této smlouvy (dále jen „garáž“).

Čl.II. Účel nájmu

2.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý nebytový prostor za účelem: sklad.

2.2. Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

Čl.III. Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. května 2025**.

Čl. IV. Nájemné a jiné platby

4.1. Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání nebytového prostoru ve výši **630,- Kč/m²/rok**. Nájemné bude placeno každý měsíc, vždy do 5. dne příslušného měsíce, nejpozději však do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v evidenčním listě.

Okamžikem úhrady se rozumí připsání stanovené částky na účet pronajímatele.

4.2. Nájemce je povinen dále hradit úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru (služby), které jsou uvedeny v rozpisu jednotlivých položek v příloze č. 1 – evidenčním listu. Zálohy na uvedené služby ve výši uvedené v evidenčním listu bude nájemce hradit spolu s nájemným, způsobem a ve lhůtě dle článku 4.1. této smlouvy.

4.3. Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru provede pronajímatel jedenkrát za kalendářní rok, vždy do 30.6. následujícího roku. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do dvou měsíců, tedy do 31.8. každého roku.

4.4. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

4.5.

Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

4.6.

Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem, a to vždy k 31. březnu roku následujícího po roce, za který je míra inflace vyhlášena.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran Údržba a opravy nebytového prostoru

5.1.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytového prostoru, v tomto nebytový prostor od pronajímatele přebírá a nemá proti tomuto stavu námitek. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné úpravy a opravy nebytového prostoru nezbytné pro to, aby nebytový prostor vyhovoval požadavkům nájemce, si nájemce zajistí na své náklady, a to pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.2.

Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.

5.3.

Nájemce se zavazuje, že nebytový prostor bude udržovat v řádném stavu, a že bude na své vlastní náklady provádět veškerou údržbu nebytového prostoru, včetně rozvodů instalací a stavebních úprav prováděných pro potřebu nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě, že nájemce nebude plnit povinnosti údržby nebytového prostoru vyplývající pro něj z ustanovení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést potřebné práce, zajistit náležitosti a učinit veškerá potřebná opatření sám, přičemž nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli účelně vynaložené a prokazatelné náklady v plné výši.

5.4.

Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad nezbytné výměny všech předmětů vybavení nebytového prostoru včetně jejich instalace. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklad kontroly a revize technických zařízení dle ČSN. V případě porušení této povinnosti nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklé škody.

5.5.

Nájemce je povinen na své náklady v nebytovém prostoru zajistit dodržování veškerých obecně závazných právních předpisů týkajících se jeho provozu, a to zejména v oblasti hygienických předpisů, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí, nakládání s odpady, atd. Nájemce se zavazuje vybavit nebytový prostor v souladu s platnými protipožárními předpisy potřebným množstvím a typem hasicích přístrojů. Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.

5.6.

Nájemce je povinen umožnit pracovníkům pronajímatele na základě předchozí výzvy přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly jeho užívání a plnění podmínek této smlouvy a za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

5.7.

V případě havárií nebo jiné situace, která vyžaduje okamžitý přístup do nebytového prostoru, odpovídá za zpřístupnění nebytového prostoru:

pan(i) :

e-mail:

telefon:

5.8.

Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru stavební úpravy pouze na vlastní náklady, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a dále s podmínkou obdržení veškerých příslušných stavebních povolení. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu v plném rozsahu.

5.9.

Povinností nájemce je zejména brát ohled při své stavební činnosti na ostatní nájemníky v domě, dodržovat pořádek ve společných prostorách domu a před vchodem, nezastavovat společné prostory domu stavebním materiálem.

5.10.

Nájemce je povinen bez zbytečných průtahů oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav nad rámec běžné údržby a umožnit jejich provedení. Pronajímatel zajistí nezbytné opravy v přiměřené lhůtě.

5.11.

Neodstraní-li pronajímatel oznámenou vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může nebytový prostor užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

Neoznámí-li však nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

5.12.

V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce povinen zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod i bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.

5.13.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání nebytového prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

5.14.

Pronajímatel prohlašuje, že má na předmětný dům uvedený v článku I. této smlouvy uzavřeno živelné pojištění. Nájemce je povinen sjednat si svým jménem a na vlastní náklad pojištění věcí umístěných v nebytovém prostoru.

5.15.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jeho jednáním v nebytovém prostoru nebo v předmětném domě a to včetně škod způsobených jednáním osob přítomných v nebytovém prostoru nebo v předmětném domě na základě souhlasu nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit vznik škod, přičemž odpovídá dále za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.

5.16.

Do dvou měsíců od účinnosti této smlouvy je nájemce povinen v případě, že tak neučinil, instalovat tyto odběrové a měřicí přístroje:

- elektroměr

Odpočtovou položkou z nájemného není poplatek Středočeským energetickým závodům za osazení, přihlášení a pronájem elektroměru. V případě, že není technicky možné osadit elektroměr od STE je nájemce povinen osadit na své náklady odpočtový elektroměr a stavy nahlásit správci domu vždy do konce kalendářního roku. Počáteční stav odpočtového elektroměru nahlásí ihned po jeho instalaci.

Čl.VI.

Podnájem

6.1.

Nájemce není oprávněn podnajímtout nebytový prostor třetí osobě nebo zřídít třetí osobě jiné užívací právo.

6.2.

Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nebytovému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Čl.VII.

Skončení nájmu

7.1.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nebytový prostor užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nebytového prostoru po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem nebytového prostoru skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nebytový prostor opustil, nedochází tím

k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

7.2.

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce přístup do nebytového prostoru zájemci o nájem v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

7.3.

Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí zejména:

- a) zánikem předmětu nájmu
- b) dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě
- c) uplynutím doby nájmu, na kterou byla smlouva o nájmu sjednána
- d) písemnou výpovědí
- e) odstoupením od smlouvy v písemné formě

7.4.

Výpověď nájmu

7.4.1.

Vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou může kterákoli smluvní strana. Výpovědní doba je šestiměsíční. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

7.4.2.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze v těchto případech:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor určen,
- b) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.4.3.

Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze v těchto případech:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, hrubě porušuje pořádek v domě, užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, porušuje pravidla dle bodu 5.17. této

smlouvy nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytového prostoru

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.4.4.

Porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7.4.5.

Užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve pronajímatel nájemce, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

7.4.6.

Nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, vyzve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7.5.

Odstoupení od smlouvy

7.5.1.

Poruší-li smluvní strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Strana též může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

7.5.2.

Za podstatné porušení smlouvy nájemcem se považuje zejména, jestliže nájemce:

- užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- bez souhlasu pronajímatele podnajme nebytový prostor třetí osobě nebo zřídí třetí osobě jiné užívací právo
- neplatí ve sjednané lhůtě platby dle této smlouvy

- neoznámí pronajímateli změnu skutečností rozhodných pro výpočet nájmu a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru ani po uplynutí 30 dnů ode dne, kdy nastala změna

Čl.VIII.

Předání nebytového prostoru po skončení nájmu

8.1.

Nájemce odevzdá vyklizený nebytový prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí, ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O této skutečnosti bude mezi smluvními stranami sepsán zápis, ve kterém bude popsán stav nebytového prostoru, zjištěné závady, nedostatky, případně způsobené škody a způsob jejich vypořádání.

8.2:

Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

8.3.

Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nebytového prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

8.4.

Je-li v nebytovém prostoru po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.

8.5.

Nájemce se zavazuje uhradit ke dni ukončení nájmu nebytového prostoru veškeré nedoplatky související s užíváním nebytového prostoru včetně případné úhrady vyplývající ze způsobených škod na nebytovém prostoru, zjištěných při jeho předání a převzetí.

8.6.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

8.7.

V případě prodloužení s předáním nebytového prostoru se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení.

Čl.IX. Závěrečná ustanovení

9.1.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

9.2.

Vztahy smluvních stran se řídí v otázkách v ní zvláště neupravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a na něj navazujícími platnými právními předpisy.

9.3.

Nájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů v rozsahu:

- jméno a příjmení
- datum narození
- rodné číslo
- bydliště
- telefonní číslo
- e-mailová adresa

Uvedené osobní údaje budou uchovávány pouze v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou a s právy a závazky vzniklými v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup pouze osoby vyjmenované v Zásadách Statutárního města Kladna na ochranu osobních údajů. Nájemce byl s těmito Zásadami seznámen, což potvrzuje svým podpisem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup rovněž zaměstnanci SBF Kladno s.r.o. v souvislosti se správou bytového fondu Kladno.

Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že pronajímatel (Statutární město Kladno) je ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů, GDPR) správcem osobních údajů subjektů údajů a že zpracovává a shromažďuje osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje nájemce pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách www.mestokladno.cz v sekci Ochrana osobních údajů.

9.4.

V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je neplatné, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.

9.5.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

9.6.

Záměr pronajímatele pronajmout část budovy, jež je předmětem smlouvy byl zveřejněn podle zákona. č. 128/2000 Sb., o obcích, a to vyvěšením na úřední desce od 31.3.2025 do 16.4.2025.

9.7.

Smluvní strany prohlašují po přečtení této smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kladně dne 30.4.2025

Pronajímatel:



SBF Kladno s.r.o.

Nájemce:



Přílohy:

- a) Příloha č. 1 – „Evidenční list“
- b) Příloha č. 2 – „Protokol a předání a převzetí nebytového prostoru“

