

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

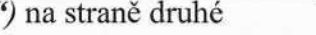
Článek I. Smluvní strany

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

sídlo: Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs n.L. – Stará Boleslav
zastoupené: Ing. Ondřej Přenosil, starostou města
IČ: 00240079
DIČ: CZ00240079
bank. spojení: 
číslo účtu: 
(dále jen „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Stavby S + D s.r.o.

sídlo: Hudečkova 1298/2, Krč, 140 00 Praha 4
zastoupené: Hana Slavíková, jednatelka
IČ: 021 69 835
DIČ: CZ02169835
bank. spojení: 
číslo účtu: 
(dále jen „*nájemce*“) na straně druhé

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 53 v obci Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, části obce Stará Boleslav, postavené na pozemku ppč. 1442/1, zastavěné ploše a nádvoří o celkové plošné výměře zapsané v katastru nemovitostí 2690 m² v katastrálním území Stará Boleslav. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Stará Boleslav.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nebytový prostor nalézající se v pravé části objektu uvedeného čl. II., odst.1. smlouvy, a to č. 13 o celkové výměře 121,68 m² – viz plánek, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytový prostor uvedený v tomto článku II., odst. 1.,2. této smlouvy, a to za podmínek stanovených touto

smlouvou a nájemce předmětné nebytové prostory od pronajímatele do užívání přijímá a zavazuje se za jejich užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné za podmínek stanovených touto smlouvou.

4. Nájemce se zavazuje nebytové prostory užívat výlučně za účelem zřízení kanceláře, šatny pro zaměstnance a skladu drobného nářadí.
5. Při předání a převzetí předmětu nájmu mezi nájemcem a pronajímatelem bude sepsán oboustranně podepsaný předávací protokol, který bude zejména zachycovat stav předmětu nájmu k datu předání, stavy měřidel pro dodávku jednotlivých energií, apod.

Článek III. **Nájemné**

1. Na základě rozhodnutí rady města a po oboustranné dohodě se stanoví:

- roční nájemné z pronajímaných nebytových prostor uvedených v Čl. II. této smlouvy ve výši 73 616,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy sedmdesáttřítisícešestsetšestnáct korun českých včetně DPH v platné zákonné výši.

- roční zálohy na vodné a stočné 6 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši

Výše ročního nájemného a záloh na vodné a stočné činí celkem 79 616,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, tj. slovy sedmdesátdevěttisícšestsetšestnáct korun českých včetně DPH v platné zákonné výši.

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na vodné a stočné stanovené v 1. odstavci tohoto článku vždy do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši čtvrtiny roční úhrady, tj. částku 19 904,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy devatenácttisícdevětsetčtyři koruny české včetně DPH v platné zákonné výši na účet pronajímatele číslo 30007-185428504/0600 vedeného u GE Money Bank a.s., pobočka Brandýs nad Labem s uvedením VS 2529.
3. Nájemné a zálohy stanovené v 1. odstavci tohoto článku za prosinec 2013 ve výši 6 635,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy šesttisícšestsetřicetpět korun českých včetně DPH v platné zákonné výši, je splatné při podpisu smlouvy na účet pronajímatele uvedený v tomto článku odstavce 2.
4. Částka nájemného nezahrnuje náklady spojené s užíváním a provozem objektu (dodávku elektrické energie, dodávku plynu, odvoz odpadu, osvětlení, úklid prostor, revize zařízení a běžnou údržbu). Náklady spojené s užíváním nebytového prostoru budou hrazeny nájemcem přímo příslušným poskytovatelům služeb.
5. Nájemné je vázáno a jeho hodnota může být pronajímatelem jednostranně upravována jeden krát ročně, s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku, v závislosti na vývoji inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců dle údajů Českého statistického úřadu. Za základ pro úpravu nájemného bude použito aktuálně platné nájemné. Hodnota nájemného může být upravena poprvé pro rok 2014.

6. V případě, že se pronajímatel rozhodne upravit nájemné ve smyslu ustanovení předchozího odstavce 5. tohoto článku smlouvy, pak nejpozději do konce dubna příslušného roku písemně vyrozumí nájemce doporučeným dopisem o nové výši nájemného z předmětných nebytových prostor. Tato úprava nájemného je účinná zpětně od 1. ledna příslušného roku a rozdíl mezi již uhrazenými splátkami nájemného a splátkami nájemného zvýšenými v souladu s odstavcem 5. tohoto článku smlouvy je splatný nejdéle do 30 kalendářních dnů od doručení písemného vyrozumění pronajímatele nájemci.
7. V případě prodlení nájemce se splněním jakéhokoli finančního závazku z této smlouvy plynoucího je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Toto ustanovení o smluvní pokutě se nikterak nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody ani její výše.

Článek IV.

Vznik a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.12.2013 na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel i nájemce jsou dle § 10 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemně v případě závažného porušení podmínek nájmu, a to:
 - a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
 - c. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - d. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
 Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
4. Nejdéle posledního dne doby trvání nájmu je nájemce povinen předat předmětné nebytové prostory pronajímateli, a to ve stavu v jakém se nacházely ke dni započetí jejich nájmu podle této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. Pokud nebudou předmětné nebytové prostory řádně a včas nájemcem vyklizeny a protokolárně předány pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku smlouvy, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku měsíční úhrady nájemného za kalendářní měsíc, který předcházel měsíci, v němž došlo ke skončení nájmu, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů prodlení.
6. Platnost a účinnost této smlouvy lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Článek V. **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na nebytovém prostoru. Stavební úpravy může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen schválené stavební úpravy provést na základě řádně vypracované a pronajímatelem předem odsouhlasené projektové dokumentace v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavebních úprav. Pronajímatel má po dobu provádění stavebních úprav právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhají stavební práce a ke všem pokladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce je povinen mu takovou kontrolu umožnit.

Článek VI. **Povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce je povinen platit nájemné stanovené v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do všech pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele minimálně 10 kalendářních dní předem.
3. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
4. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.
5. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
6. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat předmětné nebytové prostory pouze k účelu stanovenému v této Smlouvě.
7. Všechny provedené úpravy se souhlasem pronajímatele a na náklady nájemce uskutečněné po dobu nájmu se stávají součástí nebytového prostoru.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám.

9. Ke dni skončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory čisté a vyklizené ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k jejich obvyklému přiměřenému opotřebení včetně veškerých aktuálních revizí.
10. Nájemce je povinen pojistit na své náklady odpovědnost za škody způsobené třetím osobám a na majetku třetích osob, které by mohly vzniknout v souvislosti s provozovanou činností.
11. Nájemce je povinen dbát na dobré jméno pronajímatele a nepoškozovat jej.
12. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemcem budou na vlastní náklady a nebezpečí prováděny nad rámec běžné údržby veškeré opravy, nezbytné revize apod. elektroinstalace týkající se provozu předmětných nebytových prostor. V případě elektroinstalace budovy se jedná o její část od „hodin“, jež měří spotřebu elektrické energie nájemce, po jednotlivé spotřebiče elektrické energie. Pokud se části elektroinstalace nacházejí mimo předmětné nebytové prostory, pak se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci na jeho předchozí výzvu nezbytnou součinnost, aby nájemce mohl provést kontrolu, údržbu revize či opravu části elektroinstalace jako celku za něž nese plnou odpovědnost.
13. Veškeré povinnosti nájemce, tak jak jsou uvedeny shora v tomto článku smlouvy, je nájemce povinen zajistit na vlastní nebezpečí a náklady. Pronajímatel má v této souvislosti jedinou povinnost, a to poskytnout nájemci potřebnou součinnost, nicméně pouze v rozsahu výslovně uvedeném shora v tomto článku Smlouvy. Pronajímatel a nájemce jsou povinni plnit své závazky vyplývající z této smlouvy o nájmu nebytových prostor.
14. Pronajímatel tímto prohlašuje, že nemovitost čp. 53 v k.ú. Stará Boleslav je pojištěna.

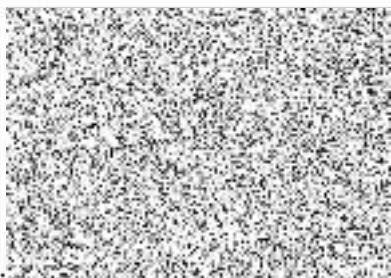
Článek VII.

Závěrečná ustanovení

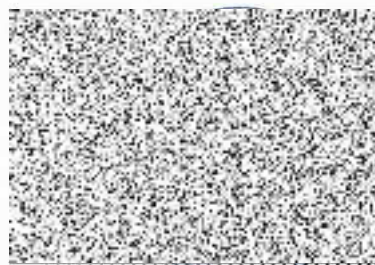
1. Nájemce se před uzavřením této Smlouvy důkladně seznámil se stavem předmětných nebytových prostor a v tomto stavu je od pronajímatele přebírá jako provozuschopné ke sjednanému účelu nájmu dle této smlouvy.
2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen formou písemných dodatků s podpisy oprávněných osob obou smluvních stran.
4. Pronájem výše uvedených nebytových prostor odsouhlasila rada města na svém zasedání dne 16.10.2013 – viz zápis č. 126, bod 15.
5. Smluvní strany prohlašují, že podkladem pro vymezení předmětu nájmu a účelu této smlouvy je nabídka nájemce doručená pronajímateli dne 8.10.2013, pod č.j. 55603/2013, která byla reakcí nájemce na zveřejnění záměru pronajímatele týkajícího se pronájmu předmětných nebytových prostor.

6. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž dvě obdrží nájemce a tři pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
8. V případě, že při uzavírání této smlouvy došlo k nesprávnostem nebo nedopatřením, které by mohly zpochybnit účinnost či platnost této smlouvy nebo některé její části, zavazují se pronajímatel a nájemce takové nedostatky odstranit vzájemnou dohodou. Pronajímatel a nájemce sjednávají, že případná neplatnost nebo nevymahatelnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní v maximálním možném rozsahu přípustném podle platných právních předpisů platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení.

V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi dne 18.11.2013



Hana Slávková
jednatelka



Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Ing. Ondřej Přenosil
starosta města

Schváleno
RM dne 16.10.2013

Stavby S+D s.r.o

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Masarykovo náměstí 1

250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Roční cenová nabídka

Cenová nabídka na celoroční pronájem nebytového prostoru č.13 v čp.53, Na Dolíku v k.ú.
Stará Boleslav o výměře 121,68m²:

Roční cena: 73 616,00Kč s DPH



22

