

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

(dále v textu též jako „účastníci“)

Tomáš KŘEČEK,

Bytem:

mob:

e-mail:

bankovní spojení:

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Středisko volného času – DOMEČEK HOŘOVICE (příspěvková organizace)

IČ: 75085071 se sídlem Větrná 869, 268 01 Hořovice

Bankovní spojení: 35-7041020237/0100

zastoupené ředitelkou: Vladimíra Šlosarová :

mob: 725 100 20

e-mail: info@domecekhorovice.cz

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, tuto

nájemní smlouvu

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je fyzická osoba, která není plátcem DPH.
- 1.2 Nájemce je příspěvkovou organizací působící v oblasti školství zřízenou Městem Hořovice na základě zřizovací listiny ze dne 22. 6. 2009.
- 1.3 Účastníci shodně prohlašují, že se výslovně dohodli na tom, že svůj nájemní vztah podřídí zvláštním ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění - § 2302 a násl. o nájmu prostoru sloužícího podnikání.
- 1.4 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 3251 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, pro obec Hořovice, katastrální území Velká Víska, a to jmenovitě:
 - pozemku p. č. 25 – zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba č. p. 1138 – objekt občanské vybavenosti
 - pozemku p. č. 26/2 – ostatní plocha - zeleň
 - pozemku p. č. 27/5 – zahrada.
- 1.5 Pronajímatel dále výslovně prohlašuje, že dne 13.9.2017 bylo MěÚ Hořovice, odborem výstavby a životního prostředí vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j. MUHO/19255/2017. Kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby nazvané: „BUDOVA OBČANSKÉ VYBAVENOSTI Č.P.1138 V HOŘOVICÍCH“.

Článek II.

Předmět smlouvy – nájem

- 2.1 Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu blíže specifikovaný v článku III., bodě 3.1 této nájemní smlouvy, k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Článek III.

Předmět nájmu

- 3.1 Předmětem nájmu jsou tyto nemovité věci:
 - **pozemek p. č. 25 – zastavěná plocha a nádvoří**
 - jehož součástí je **stavba č. p. 1138 – objekt občanské vybavenosti**
(dále v textu též jako „*pronajímaná budova*“)
 - **pozemek p. č. 26/2 – ostatní plocha – zeleň,**
 - **pozemek p. č. 27/5 – zahrada.**

(dále v textu též jako „*předmětné pozemky*“, „*pronajímané pozemky*“, „*předmět nájmu*“).

- 3.2 Předmětné pozemky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy – katastrální mapa + výpis z katastru nemovitostí.
- 3.3 Pronajímaná budova je blíže specifikována v příloze č. 2 této smlouvy – pláněk budovy + soupis příslušenství a vybavení.

Článek IV.

Účel nájmu

- 4.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem zajištění jeho hlavní a doplňkové činnosti v souladu se zřizovací listinou.

Článek V.

Doba trvání nájmu

- 5.1 Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou.

Článek VI.

Služby spojené s nájmem

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování nezbytných služeb spojených s nájmem, kterými jsou:
- a) dodávka vody,
 - b) dodávka tepla,
 - c) dodávka elektrické energie,
 - d) dodávka plynu,
 - e) likvidace odpadních vod,
 - f) revize hasicích zařízení a prostředků, které jsou součástí budovy.
- 6.2 Účastníci se dohodli na tom, že nájemce si v budoucnu zajistí poskytování některých služeb uvedených v předchozím bodě sám vlastním jménem. Nájemce je povinen pronajímatele o tomto záměru informovat písemně alespoň 14 kalendářních dní předem a pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Článek VII.

Nájemné a způsob úhrady

- 7.1 Nájemné je účastníky sjednáno ve výši 65 000,- Kč (slovy: šedesát pět tisíc korun českých) měsíčně, s výjimkou měsíců září až prosince 2017, kdy je nájemné sjednáno v následující částkách:
- nájemné za měsíc září 2017 ve výši 25 000,-Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých),
 - nájemné za měsíc říjen 2017 ve výši 50 000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 - nájemné za měsíc listopad 2017 ve výši 50 000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 - nájemné za měsíc prosinec 2017 ve výši 50 000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- 7.2 Účastníci se výslovně dohodli na tom, že nájemné může být ze strany pronajímatele jednostranně navýšeno z důvodu inflace, přičemž:
- inflací se rozumí Průměrná roční míra inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad za předcházející rok v procentech,
 - pronajímatel je oprávněn vždy od měsíce února navýšit nájemné do budoucna a to o tolik procent, kolik procent činila inflace za uplynulý kalendářní rok,
 - pronajímatel je povinen písemně sdělit nájemci novou výši nájemného nejpozději do 5. února příslušného roku.
- 7.3 V nájemném není zahrnuta úhrada služeb uvedených v článku VI. odst. 6.1. Služby uvedené v odst. 6.1 v písm. a) - d) bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě vystavené faktury, reflektující skutečnou spotřebu. Fakturu je pronajímatel povinen vystavit a předat nájemci nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, s tím, že faktura bude splatná 25. dnem příslušného kalendářního měsíce. Pronajímatel je povinen nájemci na požádání předložit k nahlédnutí vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb spojených s užíváním předmětného domu. Služby uvedené v odst. 6.1 písm. e), f) bude nájemce hradit pronajímateli na základě vystavené faktury.
- 7.4 Nájemné je splatné vždy k 28. dni příslušného kalendářního měsíce, za který vznikl pronajímateli nárok na nájemné, a to na základě této smlouvy.
- 7.5 V případě prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky.
- 7.6 V případě prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

Článek VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- 8.2 Nájemce je oprávněn vyvěsit na předmět nájmu své logo, školský znak a název organizace, neboť mu k tomuto pronajímatel výslovně uděluje svůj souhlas.
- 8.3 Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále pronajímat, neboť mu pronajímatel tímto výslovně uděluje svůj souhlas.
- 8.4 Nájemce je odpovědný za udržování stavu předmětu nájmu a za provoz v něm a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně škody způsobené osobami, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup.
- 8.5 Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu na své náklady, stejně tak jako práce související s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Bez souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy, kterými se rozumí např., výměna klik, výměna žárovek, výměna zámků atd..
- 8.6 Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí je nájemce povinen snést omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování předmětu nájmu.
- 8.7 Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava předmětu nájmu nebo jeho příslušenství odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na náhradu musí nájemce ohlásit spolu s příslušnými doklady písemně pronajímateli do jednoho měsíce od provedení oprav.
- 8.8 Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 8.9 Nájemce je povinen na své náklady provádět úklid předmětu nájmu.
- 8.10 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání přístup do předmětu nájmu.
- 8.11 Nájemce je oprávněn zřídit na předmětných pozemcích venkovní hrací zázemí pro děti, přičemž je povinen konkrétní projekt, jeho umístění a financování předem projednat s pronajímatelem.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.12 Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu a jeho příslušenství ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu a umožnit nájemci jeho řádné užívání v souladu s touto smlouvou.
- 8.13 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb uvedených v článku VI.
- 8.14 Pronajímatel předal nájemci před podpisem této nájemní smlouvy platnou dokumentaci požární ochrany, jež tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. V souladu s touto dokumentací se pronajímatel zavazuje provádět revize požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany. Cena těchto služeb je součástí nájemného.
- 8.15 Pronajímatel je povinen zajistit pojištění předmětu nájmu.

Článek IX.

Předání předmětu nájmu

- 9.1 Účastníci se dohodli, že dne 14. 9. 2017 dojde k předání předmětu nájmu společně s předávacím protokolem, který bude, jakožto příloha č. 4, tvořit nedílnou součást této smlouvy, a ve kterém budou uvedeny zejména aktuální stavy měřidel jednotlivých médií.

X.

Skončení nájmu

- 10.1 Nájem lze ukončit:
- a) dohodou účastníků
 - b) výpovědí jednoho z účastníků
 - c) odstoupením od smlouvy.
- 10.2 Pronajímatel může dát nájemci výpověď:
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména je-li nájemce po dobu delší než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu – výpovědní doba činí v tomto případě 2 měsíce,
 - bez uvedení důvodu – výpovědní doba činí 12 měsíců.
- 10.3 Nájemce může dát pronajímateli výpověď:
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci - výpovědní doba činí v tomto případě 2 měsíce,
 - zanikne-li nájemce bez nástupce - výpovědní doba činí v tomto případě 2 měsíce,
 - bez uvedení důvodu - výpovědní doba činí 12 měsíců.

- 10.4 Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně buď osobně, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb.
- 10.5 Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce, který následuje po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Právní vztahy týkající se nájmu, touto nájemní smlouvou blíže neupravené, se řídí zejména úpravou občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti s realizací této nájemní smlouvy eventuálně vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České Republiky.
- 11.2 Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 11.3 Tuto nájemní smlouvu lze se souhlasem smluvních stran měnit a doplňovat pouze písemnými, chronologicky číslovanými dodatky, které se po podpisu obou smluvních stran stávají nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- 11.4 Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.5 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:
- příloha č. 1 – katastrální mapa + výpis z katastru nemovitostí,
 - příloha č. 2 - plán budovy + soupis příslušenství a vybavení,
 - příloha č. 3 – dokumentace požární ochrany,
 - příloha č. 4 – předávací protokol.
- 11.6 Účastníci shodně prohlašují, že tato nájemní smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a že žádný z účastníků nepociťoval tíseň. Účastníci, potažmo jejich zástupci, dále prohlašují, že jsou plně svéprávní.

V Hořovicích dne 14.9.2017

.....
Tomáš Křeček

.....
Vladimíra Šlosarová
ředitelka SVC – DOMEČEK HOŘOVICE