

Nájemní smlouva**B A CH, spol. s r.o.**

IČO: 49825801

se sídlem: Ruská 602, 250 82 Úvaly
zastoupený jednatelem Janem Brajerem
(dále jen „Pronajímatel“) na straně druhé

a

Město Úvaly

IČO: 240931

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly
zastoupeno starostou MUDr. Janem Šťastným
(dále jen „Nájemce“) na straně jedné

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto **nájemní smlouvu** jako součást kupní smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem-kupujícím a Nájemcem-proávajícím ze dne 16. 12. 2013.

Čl. 1**Předmět a účel této smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále též „Smluvní strany“), přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 2**Předmět nájmu**

Předmět nájmu je objekt čp. 47, rodinný dům, ul. 5.května, Úvaly, na pozemku parc.č. 214, pozemek parc. č. 214, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 915 m², a pozemek parc. č. 215, manipulační plocha, o výměře 867 m², vše ve vlastnictví Pronajímatele a v katastrálním území Úvaly u Prahy zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „Předmět nájmu“).

Čl. 3 Nájemné

- 3.1. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení.
- 3.2. Nájemné od uzavření této Smlouvy do 31.12.2015 činí 8.000,- Kč (slovy: osmtisíckorunčeských) měsíčně za celý Předmět nájmu a je splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, kdy nájemné za první měsíc je splatné 10. dne od podepsání této smlouvy
- 3.3. Výše nájemného od 1.1.2016 do 31. 12. 2018 je sjednáno dohodou ve výši 25.000,- Kč měsíčně za celý Předmět nájmu. Podmínky splatnosti platí obdobně, jak je stanoveno v Čl. 3.2.
- 3.4. Nájemné dle Čl. 3.2 a 3.3 bude hrazeno na účet Pronajímatele č. 6283490237/0100, variabilní/konstantní symbol

Čl. 4 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 4.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvozu odpadu, likvidace splaškových vod, a to dle skutečné spotřeby.
- 4.2. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavatelů. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní měsíc. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdne poté, co mu bude Pronajímatelem předloženo vyúčtování, a to k rukám Nájemce. Nájemce předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Převzetí ceny těchto služeb Pronajímatel Nájemci potvrdí, nebude-li zde provedena úhrada bezhotovostní cestou.
- 4.3. Pronajímatel je povinen spolupůsobit, aby veškeré dodávky médií, tj. elektrické energie, vody, plynu, ze strany velkododavatelů byly prováděny přímo velkododavatelů Nájemci.

Čl. 5 Trvání smlouvy

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2018.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn kdykoli odstoupit od Smlouvy bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce ode dne doručení. Tím není dotčeno právo Nájemce a Pronajímatele odstoupit od smlouvy z důvodů podle § 679 občanského zákoníku s účinky od počátku.

Čl. 6

Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Obsahem povinností dle ustanovení Čl. 6.1. této smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody, odvozu TKO. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v nezbytné míře k omezení výkonu této nájemní smlouvy užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně Pronajímatele, kterou Pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možné Nájemce informovat předem.
- 6.4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, udržováním a běžnou údržbou Předmětu nájmu jakož i veškeré náklady a ceny dodávek uskutečněných pro Nájemce dle příslušných ustanovení této nájemní smlouvy.
- 6.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá Nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup; za náhodu však neodpovídá. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Pronajímateli vznikla.

Čl. 7

Stavební a jiné úpravy

- 7.1. Nájemce je oprávněn provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze tak, že veškeré úpravy prováděné Nájemcem v prostorách Předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich rozpisu a seznamu tak jak je předložen v žádosti Nájemce.

- 7.2. Pronajímatel může po předchozí vzájemné dohodě s Nájemcem provádět opravy a rekonstrukci Předmětu nájmu.
- 7.3. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v den podepsání této smlouvy o nájmu se zohledněním běžného opotřebení a ponechat veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem Pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou Smluvních stran.
- 7.4. V případě, že se při předání Předmětu nájmu zjistí úpravy, které Nájemce provedl v rozporu s ustanovením Čl. 8 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit za porušení této povinnosti smluvní pokutu ve výši rovnající se zhodnocení Předmětu nájmu provedeného neschválenou a nepovolenou úpravou. Pronajímatel je oprávněn tuto smluvní pokutu započíst oproti své povinnosti uhradit bezdůvodné obohacení vzniklé touto úpravou.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 8.2. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, kdy Smluvní strany se dohodli na její zpětné účinnosti a to ke dni, ve kterém se Pronajímatel stal vlastníkem Předmětu nájmu.
- 8.3. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá Smluvní strana po podepsání obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.4. Obě Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavřely ji svobodně, vážně a bez tísně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

v Úvalech dne 31. 12. 2013

BACH, spol. s r.o.
Ruská 602, 250 82 ÚVALY
Tel: 602 853 489 / 603 743 782
IČO: 602 250 82
DIČ: CZ602500

BACH, spol. s r.o.
Jan Brajer
(pronajímatel)

Město Úvaly
MUDr. Jan Šťastný, starosta
(nájemce)