



Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku
mezi

Městem Úvaly

se sídlem Pražská 276, 250 82 Úvaly

IČ: 00240931

zastoupené MUDr. Janem Šťastným, starostou

(dále také jen „pronajímatel“)

a

Bc. Dagmar Weissgärber

se sídlem Kollárova 1095, 250 82 Úvaly

IČ: 71611878

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ, pro katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, na listu vlastnictví č. 10001, a to pozemku č. parc. st. 1910 a na něm stojící budovy č.p. 203 a dále pozemků parc. č. 1911, 1912, 1913 o celkové výměře 2.268 m² (dále také jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že budovu lze užívat jen za účelem určeným v kolaudačním rozhodnutí, popř. na základě rozhodnutí o změně užívání stavby.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu faktický i právní stav nemovitostí vymezených v odstavci 1 dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tyto nemovitosti užívat k účelu níže uvedenému.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu:

- 1.1. první nadzemní podlaží budovy č.p. 203 na pozemku č. parc. st. 1910 v k.ú. Úvaly u Prahy
- 1.2. druhé nadzemní podlaží budovy č.p. 203 na pozemku č. parc. st. 1910 v k.ú. Úvaly u Prahy
- 1.3. podzemní podlaží budovy č.p. 203 na pozemku č. parc. st. 1910 v k.ú. Úvaly u Prahy
- 1.4. pozemky parc. č. 1911, 1912 a 1913 v k.ú. Úvaly u Prahy

(dále též „předmět nájmu“)

2. Nájemce tyto nemovitosti dle čl. II odst. 1 do nájmu přejímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva nájemce vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat a nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu nebo právo na umístění firemního označení).

4. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí nemovitostí sepiší protokol, do kterého zapíší i stavy měřicích zařízení elektriny, tepelné energie a vody ke dni předání a převzetí nemovitostí.

III. Účel užívání

1. Nájemce bude předmět nájmu, a to po celou dobu trvání nájemní smlouvy, užívat v souladu s jeho povahou a podnikatelským oprávněním nájemce za tímto účelem provozu hlídacního a volnočasového centra. Předmět nájmu vymezeného v čl. II odst. 1.1. a 1.2. této smlouvy bude nájemce užívat jen v souladu s jeho stavebním určením.

2. Změnit dohodnutý účel užívání nemovitostí může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu vymezený v čl. II odst. 1.2. této smlouvy do podnájmu, přičemž je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu po sjednání podnájemní smlouvy oznámit pronajímateli. Podnájemní smlouva nesmí být sjednána v rozporu se stavebním určením budovy. V podnájemní smlouvě musí být výslovně sjednáno, že podnájem skončí nejdéle k témuž dni, k němuž skončí nájem podle této smlouvy. O skončení nájmu a datu jeho skončení je nájemce povinen podnájemce předem písemně informovat, a to neprodleně poté, kdy se o skončení nájmu dozví.

IV. Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši
 - 1.1. 9 343,- Kč měsíčně za předmět nájmu vymezený v čl. II odst. 1.1. této smlouvy.
 - 1.2. 10 337,- Kč měsíčně za předmět nájmu vymezený v čl. II odst. 1.2. této smlouvy.
 - 1.3. 4 529,- Kč měsíčně za předmět nájmu vymezený v čl. II odst. 1.3. této smlouvy.
 - 1.4. 11 340,- Kč měsíčně za předmět nájmu vymezený v čl. II odst. 1.4. této smlouvy.

2. Nájemce je dále povinen pronajímateli platit zálohu v souhrnné výši 5 000,- Kč měsíčně na služby, které zajišťuje pronajímatel ve vztahu k předmětu nájmu (zejména dodávky elektriny, plynu, pitné vody a odvádění odpadních vod). Přepłatky, nebo nedoplatky budou vypořádaný do 10 dnů po té, co pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatelských společností.

3. Nájemce je povinen sjednané měsíční nájemné a zálohy na služby (dále jen „nájemné“) platit předem, nejpozději však ke konci předcházejícího kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele č. 19 – 1524201/0100 u KB, a.s. Praha – Podvinný mlýn. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na příslušný účet. Nájemné za první měsíc trvání nájmu k předmětu nájmu vymezeného v čl. II odst. 1.1., 1.3. a 1.4. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit v hotovosti při podpisu smlouvy. Nájemné za první měsíc trvání nájmu k předmětu nájmu vymezeného v čl. II odst. 1.2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit v hotovosti do 5 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o změně užívání 2. NP.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

a) Nájemce je povinen:

1. řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
2. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
4. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (nátěry, vymalování místností);

5. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 10 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
6. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
7. zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejich součástí či příslušenství;
8. 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;
9. bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budově jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona;

a) Pronajímatel je povinen:

1. předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je fakticky způsobilý ke sjednanému účelu užívání;
1. provádět opravy budovy nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání budovy nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává se na dobu určitou, a to do 31.8.2015. V případě, že jedna ze smluvních stran písemně nesdělí druhé straně minimálně jeden měsíc před koncem doby nájmu svůj zájem tuto smlouvu ukončit, prodlužuje se nájemní doba vždy o jeden další rok.
2. Nájem k předmětu nájmu vymezeném v čl. II odst. 1.1.,1.3. a 1.4. této smlouvy počíná běžet dnem podpisu této smlouvy. Nájem k předmětu nájmu vymezeném v čl. II odst. 1.2. této smlouvy počíná běžet dnem nabytí právní moci rozhodnutí o změně užívání 2. NP.
3. Nájemné je možné před uplynutím doby nájmu ukončit
 - 3.1. písemnou dohodou smluvních stran;
 - 3.2. písemnou výpovědí:
 - a) pronajímatele v případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, dále v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší jinou povinnost z této smlouvy, rovněž v případě, že je z důvodu veřejného zájmu potřebné s budovou naložit tak, že ji nelze dále užívat ke sjednaným účelům, či vyžaduje-li budova opravy, při jejichž provádění nelze budovu po delší dobu řádně užívat;
 - b) nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, nebo v případě, změní-li se okolnosti, za nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 1 kalendářní měsíc.

VII. Ujednání o změně věci a opravách

1. Změnu na budově může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Udělí-li pronajímatel souhlas, je povinen na písemnou žádost nájemce, bez zbytečného odkladu od doručení takové žádosti, zmocnit nájemce ke stavebnímu, popř. jinému správnímu řízení nebo jednání a poskytnout nájemci potřebnou součinnost, je-li toho pro účely změny na předmětu nájmu zapotřebí.
2. Udělil-li pronajímatel nájemci souhlas se změnou věci, má se za to - nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak - že tak učinil s podmínkou, že nájemce při skončení nájmu uvede věc do původního stavu. Změna předmětu nájmu vymezeného v čl. II odst. 1.1. této smlouvy spočívající ve vybudování sociálního zařízení pro děti (4 toalety, 4 umyvadla a související stavební úpravy), kterou provedl nájemce před uzavřením této smlouvy, se považují za zhodnocení předmětu nájmu.
3. Vynaložil-li nájemce na předmět nájmu nebo jeho část náklady při opravě, ke které je dle této smlouvy povinen pronajímatel a kterou provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci skutečné účelně vynaložené náklady, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude o úhradu nájemcem písemně požádán. Náklady na opravy spočívající v navrácení plynomeřů, zabezpečení nosné zdi, které za pronajímatele před uzavřením této smlouvy provedl nájemce v celkové hodnotě 38 788,- Kč se započtou do nájmu vymezeného v čl. IV. této smlouvy.
4. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele v předmětu nájmu obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

VIII. Ujednání o škodách a pojištění

1. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje též škoda způsobená třetími osobami.
2. Vznikne-li mezi smluvními stranami spor ohledně zavinění škody, případně míry tohoto zavinění, podřídí se smluvní strany stanovisku dohodnutého soudního znalce vyjádřeném ve znaleckém posudku. Náklady s tím související nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění budovy čp. 203. Dojde-li k pojistné události na pojištěné budově, je nájemce povinen oznámit pojistnou událost bez zbytečného odkladu pronajímateli se zápisem o vzniku a příčinách pojistné události a dále spolupracovat s pronajímatelem při vyřizování pojistné události dle pokynů pronajímatele.

IX. Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

5. Tato smlouva byla schválena Usnesením Rady města č. R-122/2014 ze dne 19.3.2014.

v Úvalkách dne 6.5.2014


pronajímatel



v Úvalkách dne 6.5.2014


nájemce