

**Smlouva o nájmu**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku v platném a účinném znění

mezi

- **Městem Úvaly**  
se sídlem Pražská 276, 250 82 Úvaly  
IČO: 00240931  
zastoupené MUDr. Janem Šťastným, starostou  
(dále také jen „pronajímatel“)

a

**Danou Kobrlovou**

(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, katastrální pracoviště Praha – východ, pro katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, na listu vlastnictví č. 10001, a to pozemku - stavební parcely parcelní číslo 1772, a budovy č.p. 527 na tomto pozemku (dále také jen „budova“).
2. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odstavci 1 je mu dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tyto nemovitosti užívat k účelu poskytování služeb a prodeje dle čl. V. této smlouvy.

**II.****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory o výměře 30,70m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí nemovitosti vymezené v článku I. prvním odstavci (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce tyto nemovitosti 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme předmět nájmu dle této smlouvy, dnem započetí nájmu. O předání a převzetí nemovitostí sepiší smluvní strany protokol,

do kterého zapíše i stavy měřicích zařízení elektřiny, tepelné energie a vody ke dni předání a převzetí předmětu nájmu.

### III.

#### Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) měsíčně.
2. Nájemce je povinen sjednané měsíční 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, VS 1017. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na příslušný účet. Nájemné za první měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit v hotovosti při podpisu smlouvy.

### IV.

#### Služby

1. Společně s nájemným se nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohy na služby související s předmětem nájmu ve výši 2 000,- Kč měsíčně. Zálohy budou vyúčtovány pronajímatelem jednou ročně po obdržení příslušných vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb.

### V.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

- a) Nájemce je povinen:
  1. řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
  2. zajistit jménem pronajímatele a na vlastní náklady podklady pro Stavební úřad města Úvaly ve věci změny užívání předmětu nájmu na provozovnu – poskytování služeb a prodej.
  3. provést veškeré stavební úpravy, spojené se změnou užívání předmětu nájmu, a to na vlastní náklady a bez nároku na jejich kompenzaci, a to ani částečnou, ze strany pronajímatele
  4. 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;
  5. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (natěry, vymalování místností);
  6. 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 5 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
  7. 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;

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;

b) Pronajímatel je povinen:

1. předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání;
2. 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 počíná dnem 1.6.2014 a sjednává se na dobu určitou, a to do 30.4.2017.
2. Nájem končí:
  - 2.1. nesplněním povinností nájemce podat žádost na změnu užívání prostor, a to v případě, že nájemce tuto žádost nepodá do šesti měsíců od podpisu této smlouvy,
  - 2.2. uplynutím doby;
  - 2.3. písemnou dohodou smluvních stran;
  - 2.4. písemnou výpovědí:

b) 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, či vyžaduje-li budova opravy, při jejichž provádění nelze budovu po delší dobu řádně užívat. V případě, že tato situace nastane před uplynutím smluvně sjednané doby nájmu, zavazuje se pronajímatel vrátit adekvátní část investice nájemci.

c) nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy nebo z důvodu ukončení podnikatelské činnosti.

Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 3 kalendářní měsíce.

## VII.

### Ujednání o změně věci a opravách

1. Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět veškeré opravy nájemcem poškozených částí pronajímaných prostor a drobné opravy (viz VIII odst.1). Dále je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést

a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.

#### 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, které souvisí s předmětem podnikání nájemce nebo které se v předmětu nájmu vyskytují-pohybují s jeho souhlasem nebo z důvodu podnikatelských aktivit nájemce.

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.

#### 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. Tím není dotčeno ustanovení článku IV. odstavce 3 této smlouvy (inflační doložka).

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.

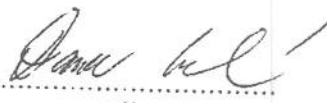
5. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města č.139/2014.

V *Ústí nad Labem* dne *26.5.2014*

V *Ústí nad Labem* dne *26.5.2014*

  
.....  
pronajímatel



  
.....  
nájemce