

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník,
mezi smluvními stranami:

Obec Zlonín

se sídlem obecního úřadu Zlonín 8, 250 64 Zlonín, IČO: 00241067
zastoupená Bohuslavem Novotným, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mateřská škola Zlonín

se sídlem Zlonín 8, 250 64 Zlonín, IČO: 04916204
zastoupená Bohuslavem Novotným, ředitelem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka: Pr 1494

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 327, jehož součástí je stavba Zlonín, č.p. 265, obč. vyb. včetně vybavení a pozemku číslo 408/2 zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, pro katastrální území a obec Zlonín.

Článek II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikovaný movitý a nemovitý majetek za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné.
- 2.2. Předmětem nájmu je nemovitost Zlonín 265 včetně vybavení a zahrada i ostatní prostory včetně vybavení na pozemku č. 408/2 v kú Zlonín.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat movitý a nemovitý majetek za účelem provozování mateřské školy za níže uvedených podmínek.

- 2.4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem movitého a nemovitého majetku a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III.

Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytového prostoru nájemné ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně
- 3.2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 5. (pátému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 3.3. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele č. 12725201/0100, var. symbol 265. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek IV.

Služby poskytované s nájmem

- 4.1. Nájemce se zavazuje si na své náklady zajistit veškeré služby v souvislosti se sjednaným účelem, např.: dodávky vody, odvádění odpadních vod, dodávky elektřiny, dodávky plynu, telekomunikační a ostatní služby. Nájemce se zavazuje nezměnit dodavatele jakékoli služby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.2. Nájemce si dále na své náklady sám zajistí odvoz a likvidaci odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti.

Článek V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci movitý a nemovitý majetek k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné.
- 5.3. Nájemce nesmí přenechat movitý a nemovitý majetek k užívání či používání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.4. Nájemce se zavazuje o pronajatý majetek řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat pronajatý majetek, jakož i přilehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.

- 5.5. Drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu nebytového prostoru provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.
- 5.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 5.7. Pokud pronajímatel neprovedl opravu nebytového prostoru, ke které je povinen, bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 5.8. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytového prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný nebytový prostor, má-li vhodný nebytový prostor k dispozici.
- 5.10. Nevyplyvá-li to z této smlouvy, písemné dohody obou smluvních stran, ze zákona, či z rozhodnutí veřejného orgánu, nejsou pronajímatel ani nájemce oprávněni nebytový prostor po dobu trvání nájmu měnit.
- 5.11. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být nebytový prostor znovu pronajat, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
- 5.12. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

Článek VI.
Zajištění závazků a prodlení

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok, popř. poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí shora uvedené obdobně.

Článek VII.
Doba trvání nájmu a jeho ukončení

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 9. 2016. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
- 7.2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí.
- 7.3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi; pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
- 7.4. Výpovědní doba činí tři 12 (dvanáct) měsíců a začíná běžet 1. září následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 7.5. Nájemce má právo vypovědět nájem s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu nebytový prostor dle této smlouvy užívá,
 - b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - c) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do deseti dnů od vzniku této překážky, nebo
 - d) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 7.6. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) přestane-li být nebytový prostor z důvodů na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do jednoho (1) měsíce od vzniku této překážky, nebo
 - b) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečně lhůtě alespoň šesti (6) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

7.7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání nebytového prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit s tímto prostorem tak, že jej nebude možné vůbec užívat,
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli,
- d) užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a k nápravě nedošlo ani v 10 (desetidenní) lhůtě, kterou nájemci stanovil pronajímatel v písemném upozornění,
- e) nezaplatí-li nájemce nájemné za dobu 1 (jednoho) měsíce,
- f) provede-li nájemce změnu nebytového prostoru bez souhlasu pronajímatele a nebytový prostor neuvede do původního stavu ani na žádost pronajímatele,
- g) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a ani do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele nezanechá závažného chování či neodstraní závadný stav.

7.8. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zejména, jestliže

- a) dá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiným způsobem přenechá k užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož hrozí na majetku pronajímatele či třetích osob škoda.

7.9. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže:

- a) bez písemné dohody s pronajímatelem užívá nebytový prostor k jinému účelu, nebo jiným způsobem, než který byl sjednán touto smlouvou.
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.

Článek VIII. Vrácení nebytového prostoru

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytovém prostoru ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
- 8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 9.2. Záměr obce pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce od 28.6.2016 do 13.7.2016. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce, usnesením č. 2016-07 ze dne 28. 7. 2016.
- 9.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Zloníně dne 15. 8. 2016

.....
pronajímatel



.....
nájemce

