

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 000/14/000105/2015

Město Klecany,

se sídlem : Do Klecánek 52, Klecany, 250 67,
zastoupené : starostou Ivo Kurhajcem
IČ : 240290
DIČ : CZ00240290
bankovní spojení : KB, a.s., č.ú. 19-5528940247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

E3 INTERIOR, spol. s r.o.,

se sídlem : Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8 - Libeň
zastoupená : Jaroslavem Exnerem
IČ : 021 43 828
DIČ : CZ02143828
bankovní spojení : KB, a.s., č.ú.: 107-5648470227/0100
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., NOZ tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným a výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, se sídlem v Praze, Katastrálním pracovištěm Praha - východ pro k. ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ v části B listu vlastnictví č. 10001 a to :
V části obce Dolní Kasárna
a) budovy č.p. 951 na pozemku parc.č. st. 951 k.ú. Klecany
b) pozemku č.parc. 463/7 k.ú. Klecany
- 2) Příslušenstvím pozemkové parcely parc. č. 463/7 jsou zpevněné plochy 280,44 m², přípojka elektro a oplocení s vraty a brankou
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že k výše uvedeným nemovitostem, které jsou v jeho vlastnictví nemá ke dni podpisu této smlouvy žádná třetí osoba užívací právo, které by vyplývalo z práva věcného, nájemního práva či z jiného právního důvodu a že je oprávněn, přenechat je do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je :
a) budova č.p. 951 na pozemku parc.č. st. 951 k.ú. Klecany
b) část pozemku č.parc. 463/7 k.ú. Klecany o výměře 280,44 m² s příslušenstvím
Dále jen „Nemovitost“
- 2) Přesné zakreslení předmětu nájmu je vyznačeno:

- na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

- 1) Nebytové prostory se pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím (souhlasem) a v souladu s obecně závaznými předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy, místní samosprávy a v souladu s příslušnými státními či jinými obdobnými normami.
- 2) Nájemní smlouva se uzavírá za účelem skladování a výroby hliníkových prosklených modulů ve smyslu živnostenského listu, jehož držitelem je nájemce.
Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude též a výlučně „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.
- 3) Případná změna účelu využívání musí být písemně schválena pronajímatelem. Nájemce je povinen změnu využití podat pronajímateli písemně, pronajímatel se musí do 7 dnů vyjádřit k této žádosti. Náklady spojené s případnou změnou užívání stavby hradí nájemce.

Článek IV. Obsah smlouvy

- 1) Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 2) Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
- 3) Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá jej do nájmu.

Článek V. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni 1. 8. 2015, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru, jsou-li v Nemovitosti instalovány, počtu předávaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním předávacím zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je povinen zajistit řádné pojištění pronajímaných nemovitostí.
- 4) Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu nájmu tak, aby předmět nájmu byl v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu nájmu s výjimkou běžné údržby jejíž cena provedení je nižší než 10 000,- Kč.
- 5) Pronajímatel je povinen zajistit časový harmonogram případných oprav či rekonstrukcí nemovitostí tak, aby byly prováděny mimo provozní dobu nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak. Výjimku tvoří havárie, jejichž oprava nesnese odkladu.
- 6) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí výzvě nájemci, vykonat prohlídku předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu je udržován v pořádku a dle účelu jeho využívání a dále za účelem kontroly technického stavu nemovitosti a zařízení jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního, plynového a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, dále za

účelem prohlídky se zájemcem o pronájem nemovitostí uvedených v čl. I. této nájemní smlouvy a nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit. Pokud na základě této ústní výzvy nebude prohlídka nájemcem umožněna, zašle pronajímatel písemnou výzvu nájemci, kdy tato výzva se považuje za doručenou třetím dnem uložení na poště, a pokud ani na tuto opakovanou výzvu nebude prohlídka umožněna, zaniká bez dalšího smluvní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém tato prohlídka měla být uskutečněna.

Odmítnutí takovéto prohlídky na základě písemné výzvy je bez dalšího důvodem pro zánik smluvního vztahu. Hrozí-li nebezpečí bezprostředního ohrožení osob či majetku a vzniku škody, může tak pronajímatel učinit i bez předchozího upozornění.

- 7) Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci v takovém stavu, který odpovídá všem právním a technickým předpisům včetně řádného vybavení věcnými prostředky PO.
- 8) Pronajímatel je povinen pravidelně zajišťovat a vykonávat všechny předepsané a zákonem stanovené kontroly a revizní zkoušky, které se k předmětu nájmu vztahují. Výsledky (protokoly) z těchto kontrol a revizních zkoušek pak na vyžádání v kopiích poskytnout nájemci.
- 9) Pronajímatel je povinen trvale zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru nedílně spojeno.
- 10) Pronajímatel si vymíňuje právo na předložení a interní kontrolu stavu a trvalé aktuálnosti základní zákonem předepsané dokumentace BOZP, PO a Hygieny, kterou je nájemce povinen mít zpracovanou a vést v souladu s právními předpisy. Totéž platí o kontrolách a revizích strojového parku, technologiích a věcných prostředcích PO, kterými je či bude nad rámec této smlouvy předmět nájmu vybaven. Dále pak právo na předložení a interní kontrolu řádné proškolenosti provozovatele a jeho případného personálu.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude používat pouze k účelům uvedeným v čl. III. této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nesplní-li nájemce svou povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Případné poruchy, závady a havárie je nájemce bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli.
- 4) Nájemce není oprávněn provádět v a na předmětu nájmu stavební úpravy, popřípadě podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5) Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody, které způsobí na majetku pronajímatele sám, nebo třetí osoby v souvislosti s účelem nájmu, či za škody, vzniklé jeho podnikatelskou činností. Nájemce se zavazuje na svůj náklad ihned odstranit všechny jím zaviněné a způsobené škody nad rámec běžného opotřebení předmětu nájmu.
- 6) Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že předmět nájmu nebude užíváním znehodnocen nad běžnou míru fyzického opotřebení a nesmí jednat způsobem, který by vedl ke znehodnocení nebo jinému zhoršení stavu předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu ani jeho část zásadně nesmí být užíván jako bytové prostory; porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.
- 7) Nájemce je povinen průběžně hradit veškeré náklady spojené s provozem a s udržováním předmětu nájmu, zejména:

- a) poplatky za elektřinu, plyn, vodné a stočné, revize a čištění komínů a revize elektroinstalace dle ceníku dodavatelů těchto služeb pro Město Klecany.
- b) náklady na provoz a údržbu předmětu nájmu, včetně všech technických zařízení, které jsou součástí příslušenství předmětu nájmu, jako topení, ventilace a klimatizace, teplovodní zařízení, zdviže, telefony, telefaxy, či vybavení a zařízení sloužící k výzdobě předmětu nájmu, apod.; údržbou se pro účely této smlouvy rozumí i náhrada poškozené, zničené, spotřebované apod., součásti či příslušenství předmětu nájmu věci téhož druhu a kvality event. jiné uvedení takové součásti či příslušenství do původního stavu.
- 8) Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu ani jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele k užívání třetím osobám. Pokud bude na základě písemného souhlasu pronajímatele dohodnut podnájem předmětu nájmu nebo jeho části, nesmí být jeho doba delší než doba pronájmu dle této smlouvy. Ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu musí vždy vést k ukončení podnájmu, a to nejpozději k témuž datu. Nájemce odpovídá za výběr a jednání podnájemce, kterého si vybral, jako by jednal sám. Nájemce i v těchto případech platí nájemné a zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré event. škody, které by podnájemce na předmětu nájmu nebo právech pronajímatele způsobil.
- 9) Nájemce není oprávněn k jakémukoli jednání, jehož důsledkem může být zatížení předmětu nájmu právem třetí osoby. V případě potřeby se nájemce zavazuje v rámci svých možností vzniku práva třetí osoby k předmětu nájmu aktivně a na vlastní náklady bránit. Pokud třetí osoba uplatní právo na předmět nájmu, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
- 10) Nájemce na své náklady o předmět nájmu řádně pečuje a udržuje jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce provádí běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména opravy a údržbu, jejichž cena provedení je nižší než 10 000,- Kč. Neurčí-li pronajímatel jinak, nájemce potřebné opravy a údržbu předmětu nájmu objednává vlastním jménem a na vlastní náklady.
- 11) Nájemce na své náklady zajistí odvoz a řádnou likvidaci odpadů, což na výzvu pronajímatele prokáže vhodným způsobem.
- 12) Z hlediska daňových a účetních předpisů se strany dohodly, že nájemce:
- a) má právo provádět takové změny předmětu nájmu, které nejsou podle obecně závazných právních předpisů tzv. technickým zhodnocením a které jsou nezbytné pro provoz předmětu nájmu, pokud se tím nesnižuje hodnota předmětu nájmu nebo nedojde k poškození zájmů pronajímatele jiným způsobem
- b) bude tvořit k předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy rezervy za účelem financování změn, uvedených ad a)
- c) je oprávněn změny předmětu nájmu, které jsou podle obecně závazných právních předpisů technickým zhodnocením, provést vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- c) je oprávněn veškeré případné technické zhodnocení předmětu nájmu odepisovat v souladu s obecně závaznými daňovými právními předpisy; pokud je takovými předpisy stanovena jako podmínka pro odepisování technického zhodnocení předmětu nájmu nájemcem existence zvláštní smlouvy, zavazují se smluvní strany v případě potřeby takovou zvláštní smlouvu uzavřít
- e) Při skončení nájemního vztahu dle ustanovení této smlouvy a nedohodnou-li se strany jinak, může pronajímatel požadovat, aby provedené stavební změny nájemce na své náklady odstranil.
- f) Nájemce je oprávněn při respektování všech obecně závazných právních předpisů a dodržování veškerých bezpečnostních nařízení a předpisů do objektu (předmětu nájmu) instalovat veškeré stroje, zařízení a vnitřní vybavení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu. Nájemce odpovídá za všechny škody způsobené v této souvislosti. Nájemce se zavazuje dodržet veškeré bezpečnostní podmínky související s jeho činností v souladu s požárními předpisy a předpisy, které se týkají bezpečnosti práce a ostatními předpisy s provozováním jeho činnosti související.
- g) Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit způsob a smysl užívání svěřeného

- majetku - předmětu nájmu (ve smyslu stavebního zákona).
- h) Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat a provádět všechny odborné kontroly, prohlídky a revizní zkoušky na jím instalované a používané stroje, zařízení a vnitřní vybavení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu v předmětu nájmu.
 - i) Nájemce je povinen v závislosti na požární zátěži vytvářené jeho provozní činností zajistit odpovídající počet věcných prostředků PO a v souladu se zákonnými předpisy zajistit jejich pravidelné revizní kontroly a zkoušky.
 - j) Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předložit mu ke kontrole veškerou technickou dokumentaci ke strojům, zařízením a vnitřnímu vybavení, stejně jako příslušné odborné kontroly a revizní zkoušky.
 - k) Nájemce je povinen prostřednictvím osoby odborně způsobilé vypracovat, zavést a provádět pravidelnou aktualizaci předepsané dokumentace BOZP a PO, která je vztažena k jím provozované činnosti a k předmětu nájmu.
Zavést a pravidelně provádět řádná školení a odbornou přípravu zaměstnanců včetně podrobné instruktáže místně platných podmínek.
 - l) Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předložit mu ke kontrole veškerou předepsanou, řádně vedenou a aktualizovanou dokumentaci BOZP a PO, včetně proškolení zaměstnanců, která je vztažena k jím provozované činnosti a k předmětu nájmu.
 - m) Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému užívání věcí a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 12) Respektovat při provozování své podnikatelské činnosti platný Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

- 1) V souladu s ustanovením článku VI., odst. 2). této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Dohodnutá výše nájmu (nájemné) činí
 - a) budova č.p. 951 **20.779,- Kč** bez DPH (slovy dvacettisíc sedm set sedm set devět korun českých)
 - b) část pozemku č.parc. 463/7 **4.206,- Kč** bez DPH (slovy čtyřtisíc dvě set šest korun českých)**za jeden měsíc.**

V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada služby související s nájemním vztahem (za odvoz domovního odpadu, za dodávky vodného a stočného, elektrické energie, plynu, apod.).

K výši nájmu bude připočtena DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
- 3) Nájemné za každý následující kalendářní měsíc je splatné vždy k 20. (slovy: dvacátému) dni daného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu 19-5528940247/0100, VS 31540064 vedeného u Komerční banky, a.s. Praha 1 a to tak, aby tato částka byla nejpozději v den splatnosti řádně připsána na výše uvedený účet.
Zúčtovatelná kauce ve výši **49.970,- Kč** (slovy: čtyřicetdevět tisíc devět set sedm set desát korun českých) byla zaplacená v hotovosti do pokladny města Klecany. Kauce bude sloužit jako pojistka na úhradu případných škod, nedoplatku nájemného a úhrady smluvních pokut. Bez souhlasu nájemce pak může být pronajímatelem též použita k úhradě závazků nájemce za dodávku elektrické energie, plynu, úhrady za vodné, stočné apod.
Pokud tato kauce nebude takto použita, je povinností pronajímatele tuto kauci, popř. její zbytek, navrátit nájemci bezprostředně poté, co vyklizený předmět nájmu od nájemce převezme.
- 4) V případě prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo vyúčtování na služby související s nájemním vztahem se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní

pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. V případě prodlení s vrácením přeplatku z vyúčtování za služby související s nájemním vztahem se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

- 5) Počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen "inlace") za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

Článek VIII. Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a nabývá účinnosti dnem 3.8.2015.
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí:
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi s tím, že výpověď může být ze strany pronajímatele i nájemce podána nejdříve ve třetím měsíci ode dne uzavření této smlouvy.
- 3) Smluvní vztah taktéž bez dalšího zaniká, pokud dojde k hrubému porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305,
 - c) prodlení nájemce se zaplacením nájemného a záloh na služby podle ustanovení této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - d) používání pronajatých prostor nájemcem k jinému účelu, než je uvedeno v nájemní smlouvě, nebo v rozporu s touto smlouvou (rozpor s ustanovením § 2304)
 - e) chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
 - f) přenechání nájemcem předmětu nájmu, nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - g) odmítnutí prohlídky nájemcem uvedené v čl. V, odst. 3)
 - h) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.
Pro ten případ zaniká nájemní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém došlo k hrubému porušení smlouvy některé ze smluvních stran z výše uvedených důvodů.
- 4) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět pronájmu,
 - b) přestane být předmět pronájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
- 4) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli. Pro případ prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů poté, kdy nájemce obdrží výzvu k její úhradě. Tuto smluvní pokutu lze pak uspokojit ze složené kauce.

- 5) Nájemce uděluje pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k vyklizení věcí movitých z předmětu nájmu pro případ, že nájemce nesplní svoji povinnost ani dodatečně a předmět nájmu nevyklidí ani do deseti dnů po skončení nájemního vztahu. Pro ten případ je pronajímatel oprávněn veškeré věci z předmětu nájmu na náklad nájemce vyklidit a na jeho náklad zabezpečit jejich uskladnění s tím, že dále je oprávněn předmět nájmu jako jeho vlastník sám užívat, či dále pronajmout, a to bez ohledu na to, zda zde bude vyvolán jakýkoliv soudní spor.

Článek IX. Pojištění

- 1) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.
- 2) V případě vzniku pojistné události na předmětu nájmu je nájemce povinen:
 - a) bezodkladně o těchto skutečnostech informovat pronajímatele,
 - b) zabezpečit všechny důkazy a jiné doklady nutné k vymáhání pojistného plnění,
 - c) poskytnout pronajímateli a pojistiteli veškerou potřebnou součinnost nutnou k úplnému vyřízení škodní události.
- 3) Při nedodržení uvedených povinností je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré vícenáklady, popřípadě i škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.
- 4) Nájemce je povinen své zařízení a zásoby umístěné v pronajatých prostorách pojistit. V případě, že z povahy nebo užití předmětu nájmu hrozí vznik škody třetím osobám, je nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti v dostatečném rozsahu pro krytí těchto škod.

Článek X.

Zásady řešení změny užívání stavby, stavebních úprav a vzájemného vyrovnání

- 1) V případě, že užívání Nemovitosti nájemcem nebude v souladu se souhlasem se změnou v užívání stavby č. j. 4477/2014 ze dne 19. 11. 2014 vydaným stavebním úřadem Městského úřadu Klecany, je nájemce povinen na svůj náklad zajistit vydání nového souhlasu se změnou v užívání stavby.
- 2) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost a to zejména vydáním plné moci, potřebné k podání žádosti a úkonům spojeným se správním řízením.
- 3) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy pětset korun českých) za každý den užívání Nemovitosti v rozporu se změnou v užívání stavby č.j. 4477/2014, počínaje dnem, kdy pronajímatel tuto skutečnost zjistil do doby nabytí právní moci nového souhlasu se změnou v užívání stavby. Případný postih ze strany státních orgánů a orgánů veřejné moci za nedodržení obecně závazných právních předpisů v souvislosti s užíváním nemovitosti v rozporu s touto smlouvou je vždy plně k tíži a na vrub nájemce, nezávisle na tom, která osoba zavedla k postihu příčinu. Pronajímatel má právo na náhradu škody způsobené porušením jakékoli povinnosti nájemcem vztahující se k této smlouvě. Vznikne-li škoda v důsledku porušení povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou, má pronajímatel právo na náhradu škody, která dohodnutou smluvní pokutu převyšuje
- 4) K žádosti o souhlas se stavebními úpravami nájemce pronajímateli přiloží:
 - a) 1 paré projektové dokumentace v podrobnosti pro realizaci stavby v tištěné podobě
 - b) projektovou dokumentaci v podrobnosti pro realizaci stavby ve formátu pdf a dwg
 - c) výkaz výměr a rozpočet shodně členěné dle stavebních funkčních celků

- 5) Případné připomínky pronajímatele se nájemce povinen do projektové dokumentace zpracovat, s výjimkou případu, kdy by jejich realizací došlo ke znemožnění užívání Nemovitosti nájemcem k účelu dle této smlouvy.
- 6) Pronajímatel stanoví, které stavební funkční celky jsou zhodnocením Nemovitosti.
- 7) Za zhodnocení nemovitosti se nepovažují zejména ty stavební úpravy, které nezvyšují případné nájemné od potenciálního budoucího nájemce či nezvyšují atraktivitu Nemovitosti pro případné budoucí nájemce.
- 8) Nájemce si zajistí ocenění stavebních funkčních celků, které jsou zhodnocením Nemovitosti dále jen „Zhodnocení“, dle cenové soustavy ÚRS do jednoho měsíce od předložení žádosti o souhlas se stavebními úpravami nájemcem
- 9) Pokud v rozpočtu předloženém nájemcem bude ocenění Zhodnocení včetně DPH vyšší než ocenění Zhodnocení dle cenové soustavy ÚRS včetně DPH, použije se ocenění Zhodnocení dle cenové soustavy ÚRS (dále jen Cena zhodnocení).
- 10) Cena zhodnocení bude pronajímatelem nájemci zaplacená slevou z nájemného takto:
 - a) do nabytí právní moci nového souhlasu se změnou v užívání stavby nájemce platí nájemné v plné výši nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
 - b) počínaje měsícem následujícím po nabytí právní moci nového souhlasu se změnou v užívání stavby se celkové nájemné snižuje na částku 12.492,50 Kč bez DPH a o částku 12.492,50 Kč se každý měsíc snižuje zbývající Cena zhodnocení, a to až do úplného vyrovnání Ceny zhodnocení. Po vyrovnání této částky, bude nájemce hradit pronajímateli plné nájemné dle čl. VII smlouvy.
 - c) v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, snižování zbývající Ceny zhodnocení pokračuje nadále bez vlivu na povinnost nájemce doplatit dlužné nájemné včetně smluvních pokut.
- 11) V případě ukončení nájmu, s výjimkou případů dle článku VIII, odst. 4, písm. b a článku VIII, odst. 3, písm. h se zbývající Cena zhodnocení snižuje na částku 0,- Kč (slovy nula korun českých), závazek pronajímatele vyrovnat se s nájemcem dle § 2220 odst.1) obč. zák. je vyrovnán a pronajímatel není povinen nájemci zbývající Cenu vyrovnání doplatit. Nájemce tedy v takovém případě nemá nárok na vydání toho, oč se nemovitosti zhodnotily.
- 12) V případě ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodu dle článku VII, odst. 2) písm. b), pronajímatel uhradí zbylou část Ceny zhodnocení ke dni ukončení nájmu včetně 3-měsíční výpovědní lhůty.
- 12) Dále v případě ukončení nájmu, nájemce je povinen, na výzvu pronajímatele, odstranit ty provedené stavební úpravy, které pronajímatel určí k odstranění, a ty provedené stavební úpravy, které pronajímatel určí k ponechání, je nájemce povinen předat pronajímateli v řádném stavu.


Článek XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si nejsou vědomi žádných závad na pronajatých prostorách, které by bránily řádnému užívání nájemcem.
- 2) Práva a povinnosti touto smlouvou založená a zároveň touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (NOZ).
- 3) Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, nebo ustanovení této smlouvy, neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, nebo ustanovení, by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

- 4) Tato smlouva je vyhotovena v počtu tří stejnopisů, z nichž pronajímatel smlouvy obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
- 5) Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetli, že její obsah je pro ně dostatečně srozumitelný a určitý a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně splněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy.
- 6) Na znamení toho, že s obsahem této smlouvy bez výhrad a ze své svobodné a vážné vůle souhlasí, připojují pronajímatel a nájemce své vlastnoruční podpisy.

Záměr pronájmu části nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Klecany dne 12.9.2014 a z úřední desky sejmut dne 28.9.2014. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Klecany na svém zasedání dne 3.8.2015 usnesením č. 29/2015.


V Klecanech dne 3.8.2015



Za pronajímatele
Ivo Kurhajec, starosta



E3 INTERIOR, spol. s r.o.
Primátorská 296/38
180 00 Praha 8 - Libeň
IČO: 02143828 DIČ: CZ02143828



Za nájemce
Jaroslav Exner

Přílohy :

- č. 1. Zakreslení předmětu nájmu,

Příloha č. 1: Zakreslení předmětu nájmu

