

Dnešního dne uzavřeli ve smyslu ustanovení zákona č.116/1990 Sb. a ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku označení účastníci :

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01

IČ: 272868

zastoupené místostarostkou xxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

PFERDA sdružení pro všestranný rozvoj osob s mentálním postižením, se

sídlem v Rychnově nad Kněžnou, Panská ul. čp. 79, PSČ 516 01

IČ: 26657431

zastoupené předsedkyní xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu č. SMF/1639/2010

čl.I.

Úvod

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 371 na stavební parcele č. 589 v Hurdálkově ulici v Náchodě a přilehlé pozemkové parcely č. 106/4 o výměře 163 m² vedené jako zahrada, všechny tyto nemovitosti jsou zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.
2. PFERDA sdružení pro všestranný rozvoj osob s mentálním postižením bylo zaregistrováno ministerstvem vnitra dne 24.11.2005 pod č.j. VS/1-1/56657/04-R. Posláním sdružení je podpora integrace osob s mentálním postižením a prosazování jejich rovnoprávného postavení v majoritní společnosti a dále zkvalitňování života osob s mentálním postižením.

čl.II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory v přízemí domu čp. 371 uvedeného v čl. I. odst.1. této smlouvy, a to místnost č. 1, č. 2, č. 3, č. 8, WC M+Ž a sklad; a dále nebytové prostory 1. poschodí domu čp. 371, a to místnost č. 4, č. 5, šatnu, balkón a sklad. Pronajatá plocha nebytových prostorů má výměru 164,66 m². S užíváním pronajatých nebytových prostor je spojeno právo užívání společných prostor v domě, a to zádveří a chodby v přízemí, schodiště, WC M+Ž a chodby v 1. poschodí domu čp. 371. Společné prostory budou nájemcem užívány společně s nájemci ostatních nebytových prostor v domě čp. 371. Plocha společných prostor má výměru 70,87 m². Příložený plán pronajatých nebytových prostor je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Dále pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci pozemkovou parcelu č. 106/4 - zahradu uvedenou v čl. I. odst.1 této smlouvy. Snímek mapy s vyznačením předmětné parcely je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory a zahrádku za účelem zřízení kavárny, která bude sloužit jako sociálně terapeutická dílna pro lidi s mentálním postižením, a pro další využití v rámci činnosti prováděné v souladu s posláním sdružení uvedeným v čl. I. odst. 2. této smlouvy a v souladu se schválenými stanovami sdružení.
4. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2010.
5. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 29.6.2010 usnesením č. 113/2675/10 pod č. akce 3063.
6. Záměr obce pronajmout nebytové prostory v domě čp. 371 a pozemkovou parcelu č. 106/4 v Náchodě byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod od 28.4.2010 do 25.5.2010.

čl.III.

Nájemné a úhrada nájemného

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemce bude pronajímateli platit za užívání nebytových prostorů dle čl. II. odst. 1. této smlouvy roční nájemné ve výši 200,- Kč/m²/rok. Výše nájemného za prostory určené k výlučnému užívání nájemcem činí 32.930,- Kč/rok (164,66 m² x 200,-). Výše nájemného za užívání společných prostor je určena v poměrné části $\frac{3}{4}$ s ohledem na poměr užívání prostor v domě čp. 371 nájemcem dle této smlouvy a ostatními nájemci na základě dalších smluv uzavřených s pronajímatelem. Výše nájemného za užívání společných prostor činí 10.630,- Kč/rok (70,87 m² x 200,- x $\frac{3}{4}$). **Celková výše nájemného za užívání nebytových prostor v domě čp. 371 činí 43.560,- Kč/rok. Nájemce se zavazuje hradit toto nájemné v měsíčních splátkách po 3.630,- Kč vždy do 20. dne příslušného měsíce na účet č. xxxxxxxxxx, var.symbol xxxxxxx.**
2. Účastníci smlouvy se dále dohodli, že **nájemce bude platit pronajímateli nájemné za užívání zahrady p.p.č. 106/4 ve výši 3,- Kč/m²/rok, tj. 489,- Kč/rok. Toto nájemné bude hrazeno jednou splátkou, a to vždy k 31.1. příslušného roku na účet č. xxxxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxxxx.** Za rok 2010 nájemce uhradí pronajímateli poměrnou část nájemného za pozemek, a to 244,- Kč na účet č. xxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxxxxxxxx do 31.8.2010.
3. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemné se bude každoročně zvyšovat o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem.
4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory a pozemek k účelu stanovenému v čl. II. odst. 3. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory a pozemek (dále také pronajaté prostory) jako řádný hospodář, zejména zabezpečit, aby nedocházelo ke vzniku škod. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit veškeré závady vzniklé v přenechaných prostorách pracovníkům Správy budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, která zajišťuje údržbu a opravy objektu čp. 371.
3. Nájemce se dále zavazuje udržovat pronajaté prostory a jejich okolí v čistotě a pořádku, dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků.

4. Nájemce se zavazuje zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu pronajímatel přenechal do užívání, zejména nebytové prostory po skončení činnosti řádně uzamknout.
5. Nájemce se zavazuje umožnit, kdykoliv o to bude požádán, přístup oprávněných pracovníků pronajímatele do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu jednotlivých místností a kontroly dodržování povinností sjednaných touto smlouvou, požárních a bezpečnostních předpisů a zajišťování řádné ochrany majetku přenechaného nájemci do užívání. Nájemce se zavazuje bezodkladně učinit opatření k odstranění závad zjištěných kontrolou.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu na jeho majetku, kterou způsobí on sám nebo osoby s ním užívající pronajaté prostory porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo z právních předpisů.
7. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování zákazu kouření ve všech vnitřních prostorách pronajatých nemovitostí.
8. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady úklid pronajatých prostorů a udržovat dům čp. 371 v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k povoleným úpravám.
9. Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu pronajatých prostor a drobné opravy vyplývající z běžného užívání (např. opravy vodovodních baterií, zasklívání oken, malování, výměna žárovek, el.zásuvek, el.pojistek, zámků dveří, klik a pod.). Rozsáhlejší opravy a změny pronajatého majetku nad rámec běžného užívání je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. O nákladech těchto prací bude v každém konkrétním případě uzavřena samostatná dohoda.
10. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatnou smlouvu na odvoz odpadků. Kopii smlouvy předá na odbor správy majetku a financování MěÚ Náchod.

čl. V.

Úhrady za dodávky energií

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohově náklady na vodné, stočné, na spotřebovanou el. energii, na dodávku tepla a teplé užitkové vody a na případné dodávky dalších služeb spojených s užíváním pronajatých prostor. Výše těchto záloh je uvedena na "Výpočtovém listě" dle odst. 3. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně tyto zálohy nájemci a nájemce se zavazuje k úhradě případného nedoplatku ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení dokladu o vyúčtování nákladů za příslušné období. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh ve stejné lhůtě.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na rozúčtování celkových nákladů v domě čp. 371 jednotlivým uživatelům takto,
 - elektrická energie podle poměru výměry nájemcem užívané plochy k celkové podlahové ploše budovy čp. 371
 - teplo a teplá užitková voda podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.
 - vodné a stočné podle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění
3. Přílohou k nájemní smlouvě je "Výpočtový list" úhrady za užívání nebytových prostorů.
4. Nájemce bude hradit vždy do 20. dne příslušného měsíce zálohu na úhradu všech energií podle "Výpočtového listu". Platby budou zasílány na účet č. xxxxxxxxx, v.s. xxxxxxxxxx.

čl. VI.
Další ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na vlastní náklady provede stavební úpravy vnitřních prostorů domu čp. 371, aby byly schopny využití za účelem uvedeným v čl. II. odst.3. této smlouvy. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas i pro účely stavebního řízení o povolení změny kolaudačního určení domu čp. 371 vedeného Městským úřadem v Náchodě, odborem výstavby a územního plánování.
2. Při ukončení nájmu podle této smlouvy není nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů vložených do oprav, úprav a změn objektu čp. 371 nebo vybavení, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Nájemce prohlašuje, že zná stav pronajímaného objektu včetně zahrady a že nebude vyžadovat po pronajímateli provedení nebo financování úprav.

čl. VII.
Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy zaniká:

1. Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Výpovědí ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti sjednané touto smlouvou nebo vyplývající ze zákona. Za hrubé porušení povinností se považuje zejména :
 - a) prodlení se zaplacením splátky nájemného nebo její části delší než jeden měsíc
 - b) užívání pronajatých prostor v rozporu se sjednaným účelem užívání
 - c) užívání pronajatých prostor v rozporu s jinými ustanoveními této smlouvy, ačkoliv byl nájemce na tento rozpor pronajímatelem písemně upozorněn
 - d) přenechání pronajatých prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
 - e) jednání nájemce takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká škoda ve výši nejméně ročního nájemného dle této smlouvy.
3. Výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv ze stran bez udání důvodu.

Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo po dni uložení zásilky na poště v případě nevyzvednutí doporučené zásilky zaslané na adresu účastníka uvedenou v této smlouvě nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

Ke dni ukončení nájmu podle této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případným povoleným úpravám. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení předmětných nemovitostí do původního stavu a náklady s tím spojené se zavazuje uhradit nájemce.

Pro každý z těchto případů, tj. nevyklizení, nepředání nebo neuvedení pronajatých nemovitostí do odpovídajícího stavu ke dni ukončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů po písemné výzvě pronajímatele, ve které svůj nárok na pokutu uplatní a vyčíslí. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením stejné povinnosti.

čl. VIII.
Závěrečná ujednání

1. Pronajímatel zajistí pojištění objektu a provádění všech revizí budovy a jejích součástí.
2. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění vnitřního zařízení a vybavení pronajatých prostorů a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou činností nájemce v tomto objektu.
3. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu či obdobného užívání jiné osobě.
4. Zásilky se doručují na adresu účastníka smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo upřesněnou písemně v průběhu trvání smluvního vztahu.
5. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. Tato smlouva byla uzavřena na základě vážné a opravdové vůle smluvních stran, nikoliv v tísní ani pod nátlakem.

V případě změn poměrů některého z účastníků, které by měly vliv na plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, je tento účastník povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět druhého účastníka a případně navrhnout změnu této smlouvy.

Příloha: "Výpočtový list" úhrady za užívání nebytových prostor
plán pronajatých nebytových prostorů
snímek mapy

V Náchodě dne 30.6.2010

V Rychnově n.K. dne 6.7.2010

.....
za pronajímatele
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....
za nájemce
XXXXXXXXXXXXXXXXXX