

MUDr. Věra Misíková, nar. 10. 9. 1949

bytem Rokytovec, Malé Horky 17, 294 30 Dolní Cetno

MUDr. Jiří Muzikant, nar. 14. 6. 1951

bytem Podzámecká 575, 293 06 Kosmonosy

MUDr. Ludmila Šebková, nar. 6. 3. 1952

bytem Boháčkova 729/18, 293 01 Mladá Boleslav

jako pronajímatel na straně jedné

a

Centrum psychologicko-sociálního poradenství Středočeského kraje, IČ 71209948

Se sídlem Žižkovo náměstí 168, 269 01 Rakovník,

zastoupené

jako nájemce na straně druhé

uzavírají dle zákona č. 116/90 Sb. v platném znění tuto

smlouvu

o nájmu nebytových prostor

I. Předmět smlouvy

I.1

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu čp. 195 Mladá Boleslav II na st.p. 923,

st.p. 923 – zast. plocha a nádvoří, vše v k.ú. Mladá Boleslav, a to MUDr. Věra Misíková a MUDr. Jiří

Muzikant, každý jednou čtvrtinou (1/4), MUDr. Ludmila Šebková, jednou polovinou (1/2).

Tuto skutečnost dokládá výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Mladé Boleslavi, list

vlastnictví 3775 pro obec a k.ú. Mladá Boleslav .

I.2

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou do užívání nájemce nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti , a to šest nebytových místností, přípravnu s čajovou kuchyní a dvě WC o celkové výměře 112 m², vše ve druhém poschodí domu čp. 195 s právem užívání společných prostor, a to vstupní chodby v přízemí , schodiště a chodby ve druhém poschodí.

I.3

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu splňuje všechny požadavky stanovené právními předpisy pro kvalifikaci nebytových prostor dle ustanovení zákona 116/90 Sb. Současně prohlašuje, že neexistují právní ani jiné vady předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této smlouvy a užívání k níže uvedenému účelu.

II. Účel nájmu

II.1

Nebytové prostory se pronajímají pro účely činnosti nájemce jako ordinace, kancelář a odpočinková Místnost pro poskytování psychologického a sociálního poradenství. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v souladu se stavebně technickým určením a v souladu s předmětem své činnosti- poskytování poradenské činnosti v oblasti společenských věd a rozvoje osobnosti, psychologického poradenství a diagnostiky.

II.2

Součástí pronájmu výše uvedených prostor je i zajištění dodávky plynu, dodávky vody a zajištění odvozu domovního odpadu a vytápění pronajatých místností ústředním topením a dodávka elektřiny ve společných prostorách domu. Náklady na spotřebu elektrické energie v samotných pronajatých místnostech si hradí nájemce na základě smlouvy, uzavřené s dodavatelem elektřiny podle spotřeby zjištěné na vlastním elektroměru.

III. Doba nájmu

III.1

Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou na dva roky, počínaje datem 1. 7. 2012 do 30.6.2014.

V případě, že žádná ze stran neoznámí druhé straně nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu svůj úmysl nájem ukončit, prodlužuje se nájemní poměr o dobu dalšího jednoho roku.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

IV.1

Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účely činnosti nájemce.

IV.2

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel zajistí po celou dobu nájemního vztahu dodávku vody, plynu, odvoz odpadu a dodávku elektřiny pro provoz společných prostor domu. Příslušná zařízení zabezpečí tak, aby v den předání dle této smlouvy byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu.

IV.3

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem či osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě:

za účelem kontroly dodržování této smlouvy

za účelem údržby na výzvu nájemce

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez nájemce či osoby nájemcem pověřené a bez předchozího vyrozumění pouze v případě havárie, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena značná škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do prostor.

IV.4

Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti v níž je předmět nájmu umístěn po dobu trvání nájemního vztahu. Toto pojištění se vztahuje na škody způsobené živelnou událostí a na odpovědnost z provozu budovy.

V. Práva a povinnosti nájemce

V.1

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor dle této smlouvy v souladu se sjednaným účelem, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu

V.2

Nájemce je povinen platit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy

V.3

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškerá poškození předmětu nájmu, která na něm nastala a to jak ze zavinění nájemce, tak i bez jeho vlivu, s výjimkou běžné údržby a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti nájemce odpovídá za případnou další vzniklou škodu. V případě, že nahlášená potřeba oprav nebude v dohodnuté lhůtě pronajímatelem

provedena, zajistí si ji nájemce sám na účet pronajímatele.

V.4

Nájemce má právo na poměrnou slevu nájemného, pokud dojde bez jeho zavinění nebo vinou pronajímatele k omezení užívání předmětu nájmu.

V.5

Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory v souladu s jejich určením, dbát na dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů a právních norem, vydaných Městským úřadem v Mladé Boleslavi.

Nájemce je povinen provádět drobné opravy a drobnou údržbu nebytových prostor, rozsah těchto drobných oprav a běžné údržby se řídí ustanovením § 5 a 6 vládního nařízení č. 258/1995 Sb. nebo předpisu, který toto vládní nařízení v budoucnu nahradí.

V.6

Nájemce je oprávněn spoluužívat chodby a schodiště a ostatní společné prostory objektu, ve kterém je umístěn předmět nájmu. Dále je povinen se podílet na úklidu společných prostor domu, t.j. schodiště z 1. do 2. patra domu.

V.7

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, ledaže by k tomu obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele.

V.8

Nájemce je oprávněn umístit při hlavním vstupu do domu na budově firemní tabuli přiměřených rozměrů s označením firmy a informační tabuli o svém provozu nebo své firmě.

Umístění těchto tabulí musí být předem projednáno s pronajímatelem a umístění tabule musí být rozměrem a provedením odpovídat ostatním označením, která již jsou či budou na budově umístěny.

VI. Stavební úpravy

VI.1

Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem v pronajatých nebytových prostorách po jejich předání dle této smlouvy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele s výslovnou specifikací těchto úprav včetně způsobu předání těchto prostor po skončení nájemní smlouvy a stanovení formy finančního vypořádání vložených investic.

Veškerá takto protokolovaná ujednání budou ve formě dodatků nedílnou součástí této smlouvy.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

VI.2

Stavební úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn provádět odpisy nákladů na technické rekonstrukce.

VI.3

Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžné míry opotřebení.

Tato povinnost se nevztahuje na části objektu, kde byly provedeny stavební úpravy, jejichž výčet je ve formě dodatku nedílnou součástí této smlouvy.

VII. Nájemné

VII.1

Nájemné se sjednává ve výši 120 000,- Kč ročně, k tomuto nájmu není účtována DPH.

VII.2

Nájemné je splatné měsíčně ve splátkách ve výši 10 000,- Kč za každý příslušný měsíc, vždy do 15-tého dne v měsíci na společný účet pronajímatele č. 489071399/0800, vedený u České spořitelny a.s. pobočka Mladá Boleslav.

VII.3

Pokud se předmět nájmu stane dočasně částečně nezpůsobilým pro sjednaný účel nájmu, sníží se za tuto dobu adekvátně výše nájemného. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy nezpůsobilost předmětu nájmu zavíní nájemce.

VII.4

Počínaje druhým rokem má pronajímatel právo zvýšit nájem na další roční období podle koeficientu ročního nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem k 31.12. předchozího oku. Oznámení o zvýšení nájemného z tohoto důvodu je pronajímatel povinen učinit do konce března běžného roku

Nájemce se zavazuje při takovéto úpravě uzavřít písemný dodatek této smlouvy o nové úpravě výše nájemného.

VIII. Služby související s nájmem

VIII.1

Nájemce je povinen hradit cenu služeb, souvisejících s užíváním nebytových prostor, především dodávku plynu a elektřiny pro společné prostory domu, a to podle skutečné spotřeby a ceny účtované dodavateli. Nelze-li skutečnou spotřebu nájemce zjistit, určí se podle poměru užívaných podlahových ploch v domě a firem v domě.

VIII.2

Nájemce bude platit pronajímateli zálohy na úhradu cen služeb souvisejících s nájemním vztahem dle bodu VIII.1. na základě výzvy pronajímatele, výši zálohy stanoví pronajímatel a je splatná spolu s nájemným. Záloha na odběr plynu užívaného k vytápění pronajatých prostor se stanoví na 1000 Kč měsíčně a je splatná spolu s nájemným.

Zálohy a případný doplatek vyúčtování za dodávky plynu a společné elektřiny, popř. vyúčtování vodného a stočného je nájemce povinen platit na společný účet pronajímatele č. 489071399/0800

VIII.3

Vyúčtování záloh za služby uvedené v odstavci VIII.1 bude pronajímatelem prováděno a fakturováno 1x ročně v návaznosti na termíny vyúčtování prováděného dodavatelem těchto služeb pronajímateli, nejpozději do 14-ti dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele. Nájemce uhradí cenu uvedených služeb na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14-ti dnů. Ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen vrátit nájemci případný přeplatek záloh.

IX. Smluvní pokuta

IX.1

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb souvisejících s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

X. Ukončení nájmu.

X.1

Nájemní vztah lze ukončit dohodou účastníků, popřípadě písemnou výpovědí.

X.2

Pronajímatel je oprávněn dát výpověď

- nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou
- nájemce je o více jak 30 dnů v prodlení s placením nájemného či úhrady za služby spojené s nájmem
- nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek v domě
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru

X.3

Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu i bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí pro obě strany dva měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, v případě prodlení s placením nájemného činí výpovědní lhůta 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci nebo ode dne, kdy nájemce tuto výpověď odmítl převzít.

XI. Ostatní ujednání

XI.1

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází i na právní nástupce obou smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

XI.2

Tato smlouva se spravuje českým právním řádem a k řešení případů sporů je dána pravomoc českých soudů.

XI.3

Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako dodatek k této smlouvě.

Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.

V Mladé Boleslavi dne 30.6.2012


.....

MUDr. Věra Misíková


.....

MUDr. Jiří Muzikant

MUDr. Ludmila Šebková


.....

zástupce

Centrum psychologicko-sociálního

poradenství Středočeského kraje

Centrum psychologicko-sociálního
poradenství Středočeského kraje
Žitkovo náměstí 168, Rakovník
IČ: 71209948
tel: 313 512 657, 604 501 144
email: info@poradna-rakovnik.cz