

Nájemní smlouva

38/71234438/2019

akciová společnost

PRIMA Kladno reality, a.s.

se sídlem Železárenská 2842

272 01 Kladno

IČO 03269124

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce č. 19911

Zastoupena panem Tomášem Kopeckým, statutárním ředitelem

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

příspěvková organizace

Bellevue, poskytovatel sociálních služeb

Šternberk 74

27305 Ledce

IČO 71234438

Příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle Pr, vložce č. 992

Zastoupena panem Mgr.Františkem Váňou, ředitelem

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“),

(dále společně jen „Smluvní strany“ nebo každý z nich samostatně jen „Smluvní strana“).

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

Článek I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 680 v k.ú. Slaný, o evidované výměře 402 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 567, způsob využití – stavba ubytovacího

zařízení, a dále pozemku parc. č. 462/2 v k.ú. Slaný, o evidované výměře 4.266 m², druh pozemku ostatní plocha, to vše v obci Slaný a k.ú. Slaný.

dále společně jako „předmět nájmu“.

2. V budově č.p. 567 se nacházejí níže uvedené bytové jednotky, jejichž podrobná specifikace (velikost bytové jednotky, popis zařízení a vybavení, které je rovněž součástí předmětu nájmu) a umístění v budově jsou patrné z přílohy č. 2 této smlouvy.

- 1. Nadzemní podlaží:

- Byt č. 1 (102) o velikosti 1+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 35,5 m²
- Byt č. 2 (103) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 22,4 m²
- Byt č. 3 (104) o velikosti 2+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 53,7 m²
- Byt č. 4 (105) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 37,8 m²
- Byt č. 5 (106) o velikosti 1+1, 2x WC + koupelna (sprcha), podlahová plocha cca 37,8 m²
- Byt č. 6 (107) o velikosti 1+1, 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 24 m²

- 2. Nadzemní podlaží:

- Byt č. 7 (202) o velikosti 1+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 25,9 m²
- Byt č. 8 (203) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 23,4 m²
- Byt č. 9 (204) o velikosti 2+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 38,4 m²
- Byt č. 10 (205) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 11 m²
- Byt č. 11 (206) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 11 m²
- Byt č. 12 (207) o velikosti 2+1, terasa, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 42,8 m²
- Byt č. 13 (208) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 13 m²

- 3. Nadzemní podlaží:

- Byt č. 14 (302) o velikosti 2+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 32,2 m²
- Byt č. 15 (303) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 16,2 m²

- Byt č. 16 (304) o velikosti 1+1, 2x WC + koupelna, podlahová plocha cca 40,8 m²
 - Byt č. 17 (305) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 14,6 m²
 - Byt č. 18 (306) o velikosti 1+0 (garsoniéra), 1x WC + koupelna, podlahová plocha cca 17,4 m²
3. Pozemek parc. č. st. 680 v k.ú. Slaný, jehož součástí je budova č.p. 567 a pozemek parc. č. 462/2 v k.ú. Slaný jsou vyznačeny na dispozičním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 29. 4. 2009 ve znění jejích pozdějších dodatků již od května roku 2009 nepřetržitě užíval a tedy je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu a ke dni uzavření této smlouvy jej shledává způsobilým ke smlouvenému účelu nájmu, jak co do stavebnětechnického řešení, tak co do povoleného účelu stavby (ubytování osob).
5. S ohledem na skutečnost, že předmět nájmu nájemce ke dni uzavření této smlouvy kontinuálně užívá, nebude tento nájemci opětovně formálně předáván a platí, že je převzat podpisem této smlouvy.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem provozování ubytovacího zařízení pro postižené osoby včetně zázemí pro lékaře, zdravotní sestry a personál a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu včetně jeho stavebně technického stavu vyhovuje smlouvenému účelu nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou, a že předmět nájmu podle této smlouvy do nájmu přijímá.
3. Nájemce se zavazuje užívat budovu pouze ke sjednanému účelu v souladu s touto smlouvou, platnými a účinnými právními předpisy, a to pouze pro potřebu klientů služby Domov pro osoby se zdravotním postižením. Bydlet v předmětu nájmu, resp. v budově č.p. 567 mohou výhradně klienti nájemce, tj. osoby se zdravotním postižením, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby.
4. Nájemce se zavazuje, že bude plnit povinnosti související s užíváním předmětu nájmu, zejména na vlastní náklady zajistí úklid, běžnou údržbu a drobné opravy (ve smyslu věcného a finančního vymezení dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

s tím však, že finanční limit jedné drobné opravy činí dle dohody stran částku 5.000 Kč bez DPH), odvoz a likvidaci odpadků apod.

5. Nájemce se zavazuje, že bude poskytovat sociální služby v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., v takovém rozsahu, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu. Současně prohlašuje, že u klientů omezených ve svéprávnosti zajistí dohled po dobu 24 hodin denně.
6. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady údržbu travního porostu a zeleně okolo budovy č.p. 567, resp. celého parku, který se nachází na pozemku parc. č. 462/2 v k.ú. Slaný.

Článek III.

Doba nájmu, předání předmětu nájmu a skončení nájmu

1. Smluvní strany sjednaly nájem dle této smlouvy na dobu určitou v trvání dvou let počínaje dnem nabytí účinností této smlouvy s možným automatickým prodloužením podle článku VI. této smlouvy.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy, se nájemce zavazuje předmět nájmu (zejména budovu č.p. 567) předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl nájemce předem daný písemný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklady nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají, že běžným opotřebením nejsou mimo jiné škrábance na dveřích, oknech, zařizovacích předmětech a podlahách, popraskané a rozbité obklady nebo dlažby, porušené instalace, chybějící, otlučené či jinak poničené zařizovací předměty a vybavení, atp.

Článek IV.

Nájemné

1. Nájemné za pronájem předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 90.000 Kč měsíčně (slovy devadesát tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty. K nájemnému bude připočítávána daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

2. Nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně předem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy vždy nejpozději do patnáctého dne v kalendářním měsíci, za který se úhrada za užívání předmětu nájmu platí (počínaje 1. kalendářním měsícem trvání nájmu), tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené Nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Dodávky elektrické energie, plynu, vody a odvodu splaškových vod zajišťuje pronajímatel s tím, že nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na dodávky vody (vodné a stočné) ve výši 20.000 Kč + platné DPH měsíčně a zálohy na dodávky plynu ve výši 15.000 Kč + platné DPH měsíčně. Zálohy jsou splatné společně s nájemným na účet pronajímatele ve lhůtě splatnosti nájemného. Vyúčtování těchto záloh nájemci provede pronajímatel jedenkrát ročně, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období dle zákona č. 67/2013 Sb. na základě skutečné spotřeby a faktur od dodavatelů těchto médií. Nedoplatek i přeplatek vyplývající z vyúčtování za služby je splatný do deseti (10) dnů ode dne doručení vyúčtování za služby obsahující i vyúčtování zaplacených záloh, a to na účet pronajímatele či nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, resp. na jiný účet sdělený za účelem této úhrady pronajímateli či nájemci druhou smluvní stranou.
5. Dodávky elektřiny je nájemce povinen platit měsíčně dle skutečné spotřeby a faktury od dodavatele. Splatnost přefakturace el. energie je to 15ti dnů od vystavení příslušné faktury.
6. V den uzavření této smlouvy provedenou strany protokolární soupis měřidel médií a jejich stavů s tím, že tento protokol tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.
7. V rámci nájemného pronajímatel pro nájemce zajišťuje kontrolu a čištění komínu, servis kotle (revizi), atd.
8. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za telefon, poplatky za připojení k internetu, televizní a rozhlasové poplatky, odvoz a likvidace odpadu. Nájemce je povinen tyto služby hradit sám na základě samostatných smluv, které vlastním jménem uzavře s dodavateli/poskytovateli těchto služeb.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnájemat vyjma účelu nájmu uvedeného v čl. II této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozím oznámení vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání, dále za účelem provedení oprav, které je povinen provádět pronajímatel a rovněž za účelem odečtu stavu měřidel energií.
4. Pronajímatel v žádném případě nenese odpovědnost za jakékoliv přerušení dodávek elektrické energie či vody vzniklé v důsledku skutečností, událostí nebo okolností, jež se nacházejí mimo jeho vliv.

Článek VI.

Zvláštní ujednání o opci (obnovování) této smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud nájemce nejpozději 90 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu podle článku III. této smlouvy sdělí pronajímateli prokazatelně písemně, že má zájem o pokračování nájmu dle této smlouvy a pronajímatel se do 30ti dnů od obdržení tohoto sdělení písemně nevyjádří, že s prodloužením (obnovou) nájmu nesouhlasí, bude se nájemní smlouva obnovovat vždy na další dva roky. Opakované prodloužení formou automatické obnovy je možné. V případě nesouhlasu pronajímatele s obnovou nájemního vztahu nájem skončí uplynutím doby určité bez dalšího.
2. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti a ujednání obsažené v této nájemní smlouvě či v právních předpisech, vyzve jej pronajímatel nebo jím pověřená osoba před podáním výpovědi a návrhu na vyklizení prostor doporučeným dopisem, ke zjednání nápravy ve stanovené přiměřené lhůtě. Pokud k nápravě v pronajímatelem stanovené lhůtě nedojde, a to i z důvodu, že si nájemce výzvu nepřevzme, k žádnému dalšímu obnovení této smlouvy dle předchozího odstavce již nedojde a pronajímatel je oprávněn k příslušnému datu skončení nájmu požadovat po nájemci vyklizení a předání předmětu nájmu.
3. Ujednáními obsaženými v předchozích odstavcích této smlouvy není dotčena možnost účastníků vypovědět tuto smlouvu za podmínek uvedených v příslušných ustaveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Nestane-li se tak, je nájemce povinen hradit pronajímateli úhradu za užívání předmětu nájmu jako by nájem nadále trval, a to až do úplného vyklizení.

Článek VII.

Kontakty a doručovací adresy

1. Doručovací a kontaktní adresa pronajímatele je uvedena v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel bude o případné změně doručovacích a kontaktních adres nájemce včas a vhodným způsobem písemně informovat.
2. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v této smlouvě, nebo v případě, že tato adresa není adresou doručovací, určit pronajímateli adresu pro doručování korespondence. Neučiní-li tak, bude korespondence zasílána na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a má se za doručenou nejdéle 3. pracovní den po odeslání.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva bude řádně uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v souladu se zákonem provede nájemce, a to nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
2. Smlouva je uzavřena k datu podpisu poslední smluvní strany a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými platnými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a musí být dbáno povinnosti jejich uveřejnění dle zákona o registru smluv.
6. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy se k tomuto dni ruší předchozí užívací titul nájemce k předmětu nájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, a to na základě předchozího souhlasu zřizovatele.

Ve Slaném dne: 4. 11. 2019

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy:

Č. 1 – dispoziční plán budovy a pozemků (nahlížení do KN)

Č. 2 – schémata jednotlivých podlaží budovy

Č. 3 – seznam bytů s jejich podrobnou specifikací a soupisem zařízení a vybavení

Č. 4 – seznam a stavy měřidel médií