

SMLOUVA O NÁJMU

Evidenční číslo přidělené z evidence smluv: 2/2008/Náj/Zah/ 71234446

Smluvní strany:

1. **pan Ing. Arch. Karel Albrecht, r.č.:** 6603171641
bytem T.G.M. 539 Kladno 1 272 01
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. **Zahrada – poskytovatel sociálních služeb, IČ:** 71234446
místo podnikání : Heleny Malířové 1802, Kladno 272 01
na straně druhé jako nájemce
(dále jen „**nájemce**“)
Zastoupená: statutární zástupce Bc. Eva Bartošová, ředitelka

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných předpisů - v platném znění tuto

nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou

- * prostory obytného dvoupodlažního domu č.p. 408, Ctiborova ul, Kladno o výměře cca 176 m² (jedná se o tři samostatné místnosti situované na uliční fasádě domu, vnitřní chodbu, kuchyni a dvě WC, koupelnu, dvě komory). Předmětem užívání je rovněž zastřešený dvůr, sklep, místnost v přízemí a půda, jejichž je pronajímatel vlastníkem (dále jen „prostory“).

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek prostory dle čl. I. této smlouvy a nájemce si tyto prostory touto smlouvou za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek od pronajímatele najímá.
2. Pronajímatel tímto zaručuje, že touto smlouvou se platně založí nájemní vztah mezi smluvními stranami trvající po dobu sjednanou v následujícím článku III. této smlouvy a že předmětné prostory nejsou zatíženy nájemními právy třetích osob, která by jakýmkoli způsobem mohla omezovat práva nájemce dle této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou od 01.09.2010 do 31.8.2012.
2. Nájemní smlouvu zrušit takto
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí kteroukoli ze smluvních stran i bez udání důvodů. Délka výpovědní lhůty činí vždy 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

IV. Účel nájmu

1. Předmětné prostory se pronajímají Zahradě, poskytovateli sociálních služeb, za účelem zřízení chráněného bydlení pro své klienty. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel prohlašuje, a nájemce po prohlídce potvrzuje, že prostory jsou podle svého stavebně technického provedení vhodné pro účel nájmu dle předcházejícího odstavce.

V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním výše uvedených prostor

1. Nájemné se stanoví ve výši 12.000,- Kč (slovy: dvanácttisíckorunčeských) měsíčně, a dále paušální zálohu ve výši 7.800,- Kč měsíčně za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru / vytápění, dodávka elektrické energie, dodávka studené a teplé užitkové vody/.
2. Nájemné včetně zálohy hradí nájemce pronajímateli předem každý měsíc bankovním převodem příslušné částky na účet pronajímatele č. 19-8694810257/0100, vedený u KB Kladno, a to vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce vždy na měsíc následující. Za den splnění platebního závazku nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Jako specifický symbol platby bude uveden měsíc a rok platby ve formátu pro září 2008 např. 32008.
3. Úhradu za telekomunikační služby (zejm. hovorné, základní sazba, včetně příp. poplatku za pronájem telefonních přístrojů, pokud si nájemce připojí telefonní linku) bude nájemce hradit přímo poskytovateli služby. Nájemce se zavazuje uzavřít s poskytovatelem služby příslušnou smlouvu tak, aby u tohoto poskytovatele vystupoval jako odběratel.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn s účinností od 1. července zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen uveřejněnou Českým statistickým úřadem (procentní změna cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců). Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu do pěti dnů po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,5 procenta dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a výši zálohy, a to nejpozději do jednoho měsíce od jejich vzniku.
7. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného či zálohy, změní se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

**VI.
Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel předal nájemci prostory uvedené v čl. I. této smlouvy 1.9.2008.
2. Nájemce potvrzuje podpisem této smlouvy, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor a že jsou vyhovující pro účel jeho provozu .

**VII.
Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen svým nákladem udržovat předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a rovněž je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Pronajímatel, popř. jím zmocněná osoba, je oprávněn v odůvodněných případech vykonávat v přítomnosti nájemce nebo osoby výslovně nájemcem pověřené kontrolu řádného užívání uvedených prostor.

**VIII.
Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat uvedené prostory řádně, v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním uvedených prostor. Za takového náklady se považují opravy a úpravy věci v hodnotě do 5.000,-- Kč za každý jednotlivý případ. Při opravách a úpravách přesahujících uvedený limit bude výše participace nájemce na jejich úhradě stanovena dohodou smluvních stran.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
5. Nájemce je povinen po skončení doby nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část na dobu určitou do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady.
8. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit schůdnost chodníku přilehlého k budově. Je zejména povinen odstraňovat nečistoty, náledí a sníh bez zbytečného odkladu tak, aby nevznikla škoda třetím osobám.

**IX.
Zánik nájmu nebytového prostoru**

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou lze skončit způsobem uvedeným v čl. III. této smlouvy.

Evidenční číslo přidělené z evidence smluv: 2/2008/Náj/Zah/ 71234446

X.

Oznámení

Všechna oznámení, která jsou vyžadována touto smlouvou, budou písemná a budou doručena osobně, nebo doporučenou poštou. Oznámení doručená osobně se považují za učiněná první pracovní den po jejich přijetí. Všechna oznámení budou zasílána na následující adresy (nebo jiné adresy oznámené písemně druhé straně):

Pronajímateli: Ing. Arch. Karel Albrecht Žižkova 539 Kladno 1 272 01

Nájemci: Bc. Eva Bartošová, ředitelka, Zahrada, poskytovatel sociálních služeb, Heleny Malířové 1802, Kladno 272 01

XI.

Ostatní smluvní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona a občanského zákoníku.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny v písemné formě.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž určitost a svobodu své vůle stvrzují svými níže uvedenými podpisy.

V Kladně dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce