

S M L O U V A

o nájmu nemovitostí

Článek I Smluvní strany

I.1. Pronajímatel: Školské sestry sv. Františka Česká provincie

sídlo: Radimova 33/2, 160 00 Praha 6
IČ: 00441082
DIČ: CZ 00441082
jednající: Václava Říhová, provinciální představená
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

I.2. Nájemce: Domov sociálních služeb Slatiňany

sídlo: Klášterní 795, 538 21 Slatiňany
IČ: 15053814
DIČ: CZ 15053814
jednající: ing. Miroslav Kubín, ředitel DSS
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Článek 2 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zřizovací listinou nájemce.

Článek 3 Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy (rodinný dům) č.p. 364 ve Slatiňanech, části obce Slatiňany, postaveném na stavební parcele č. st. 357, stavební parcely č. st. 357 a pozemkové parcely č. 149/9 (zahrada), vše v k. ú. Slatiňany.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, pro obec a katastrální území Slatiňany na listu vlastnictví č. 1782 (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nemovitosti“).

3.2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci předmět nájmu jak je uveden v čl. 4.1. této smlouvy.

3.3. Stavebně technické uspořádání domu čp. 364 v Nádražní ulici ve Slatiňanech je specifikováno v situačním plánu zhotovitele První stavební Chrudim, a.s, který je součástí této smlouvy.

Článek 4 Účel nájmu

4.1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou, za podmínek v ní dohodnutých, předmět nájmu nájemci, a to k zajištění jeho hlavní činnosti, tj poskytování sociálních služeb pro osoby s mentálním nebo kombinovaným postižením.

2.2. Nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy a zřizovací listinou (ust. čl. VII, bod 14.) předmět nájmu od pronajímatele najímá.

4.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odst. 4.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 5

5.1. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy osobně seznámil se stavem předmětu nájmu na místě samém a že si předmět nájmu pronajímá ve stavu jak stojí a leží.

Článek 6 Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ve vztahu k účelu nájmu.

6.2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s nájmem domu, tj. dodávku energií (plynu, el. energie, vody, odvoz TKO) a jejich spotřebu vyúčtovat nájemci dle příslušných dodavatelských faktur vždy do 14 dnů ode dne obdržení jejich vyúčtování od příslušného dodavatele s dobou splatnosti 14 dní od jejich vystavení.

6.3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

6.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit, vždy však v souladu s dobrými mravy, do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných či havarijních oprav.

6.5. Pronajímatel si vyhrazuje podmínku, že předmět nájmu nebude využíván ke společnému bydlení a soužití klientů a klientek DSS.

Článek 7 Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

7.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu služeb, případné další platby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu. Opravy nad rámec obvyklého užívání zajišťuje pronajímatel.

7.4. 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, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7.5. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

7.6. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na předmětu nájmu a zavazuje se hlásit vzniklé škody nájemci bez zbytečného odkladu. Zároveň se zavazuje odstranit vlastním nákladem veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností, činností jeho zaměstnanců nebo osobami dalšími v souvislosti s činností nájemce.

Článek 8 Podnájem

8.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho části do podnájemní třetí osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 9 Stavební a jiné úpravy

9.1. Nájemce je oprávněn na své náklady provádět v a na předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 9.2. a násl. této smlouvy.

9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebo na předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav z hlediska stavebního zákona. Případná technická zhodnocení na pronajatém majetku budou řešena separátní dohodou pronajímatele a nájemce, která se stane nedílnou součástí této smlouvy.

9.3. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl (při zohlednění běžného opotřebení) předán, a to nejpozději v den skončení nájmu. Za změnu stavu se podle dohody stran této smlouvy nepovažují změny v nebo na předmětu nájmu k jejichž provedení dal pronajímatel nájemci souhlas. V tomto případě není nájemce po skončení nájemního vztahu povinen uvádět předmět nájmu do původního stavu.

Článek 10 Nájemné a úhrada služeb

10.1. V souladu s ustanovením čl. 7.2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu poskytovaných služeb.

10.2. Měsíční nájemné za užívání nemovitostí bylo stanoveno vzájemnou dohodou stran této smlouvy a činí 8 000,-- Kč (slovy osmtisíckorun).

10.3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně na základě této smlouvy, a to vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce.

10.4. Úhradu za služby poskytnuté nájemci pronajímatelem v souladu s ust. 6. 2. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit vždy na základě vyúčtování pronajímatele.

Článek 11

Pojistné

11.1. Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu na své náklady pojistit na škody způsobené poškozením či zničením (zejména elementární vlivy-živly, požáry apod.). Nájemce je, v souvislosti s touto smlouvou, povinen uzavřít pojištění na škody způsobené jeho činností, zařízeními apod.

Článek 12

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

12.1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého nájemního práva k předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti práce jeho zaměstnanci. Zavazuje se dodržovat i odůvodněná opatření pronajímatele, učiněná na základě předpisů uvedených v ustanovení tohoto článku.

12.2. Požární ochranu v předmětu nájmu je nájemce povinen zajišťovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

12.3. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu samostatně provádět péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce. Nájemce též provádí registraci pracovních úrazů ve smyslu příslušných předpisů.

Článek 13

Smluvní pokuty

13.1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. 10 této smlouvy vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,03 za každý i započatý den prodlení z dlužné částky.

13.2. Smluvní pokuty nemají vliv na právo na náhradu škody ani na práva, která lze uplatnit v souladu s příslušnými právní předpisy.

Článek 14

Doba nájmu

14.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem **1. 10. 2010.**

Článek 15

Skončení nájemního vztahu

15.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

- a) písemnou výpovědí bez udání důvodů,
- b) písemnou dohodou smluvních stran.

15.2. Výpovědní lhůta činí **3 (tři)** měsíce a její běh započne prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Článek 16 **Závěrečná ustanovení**

16.1. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými, stranami této smlouvy podepsanými, dodatky k této smlouvě.

16.2. Práva a povinnosti nájemce založené touto smlouvou jsou bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele nezczitelné a nepřevoditelné, a to jakýmkoli způsobem nebo formou.

16.3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí platnými právními předpisy České republiky.

16.4. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení. Na místě neúčinného ustanovení platí jako smluvené takové ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu ustanovení neúčinného. V případě mezer platí jako smluvené takové ustanovení, které odpovídá tomu, co by bývalo bylo podle smyslu a účelu této smlouvy smluveno, kdyby na tuto záležitost strany dopředu myslely.

16.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

16.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení. Všechna vyhotovení této smlouvy mají stejnou platnost.

V Slatiňanech dne 5. 8. 2010

pronajímatel

nájemce