

Město Nové Město nad Metují

Se sídlem: náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují

Zastoupené: starostou Petrem Hablem

IČO 00272876

DIČ CZ00272876

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 35-7646250297/0100

jako **pronajímatel**, na straně jedné

a

Mateřská škola a Základní škola speciální NONA, o.p.s.

Se sídlem: Rašínova 313, 549 01 Nové Město nad Metují

Zastoupený: Mgr. Milenou Liskovskou Turkovou

IČO: 25299140

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu:

jako **nájemce**, na straně druhé

uzavírají dnešního dne tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR PRO PODNIKÁNÍ

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění

I.

Předmět smlouvy

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu prostory pro podnikání vymezené v čl. II této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Záměr města pronajmout předmět nájmu byl vyhlášen dle usnesení Rady města Nové Město nad Metují č. RM 315-13295/15 ze dne 16.02.2015 a byl zveřejněn ode dne 24.02.2015 do dne 20.03.2015. Souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy byl vysloven usnesením rady města č. RM 320 – 13549/15 ze dne 27.04.2015.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - budovy čp.415 v Novém Městě nad Metují, ul. 28.října, st.p.č. 1790, zapsané na listu vlastníka č. 10001.
2. Předmětem nájmu jsou prostory v objektu č.p. 415, v I.Np v tomto rozsahu (bližší určení viz. příloha č.1):

○ Čekárna	16,39 m ²
○ Předsín WC muži	1,66 m ²
○ WC muži	1,33 m ²
○ Předsín WC ženy	1,53 m ²
○ WC ženy	1,26 m ²
○ Šatna	19,8 m ²

○ Sprcha muži	2,07 m ²
○ WC muži personál	1,26 m ²
○ Šatna ženy personál	17,25 m ²
○ Sprcha ženy personál	2,07 m ²
○ WC ženy personál	1,26 m ²
○ chodba	11,93 m ²
○ tělocvična	57,50 m ²
○ individuální tělocvik	21,85 m ²
○ umývárna sprchy	9,43 m ²
○ Šatna	9,83 m ²
○ Kancelář	12,30 m ²

Celková výměra 189 m²

3. Uvedené prostory se pronajímají nájemci vyklizené, vybavené osvětlovacími tělesy topnými tělesy a zařizovacími předměty (sanitární zařízení, ribstole v prostorách tělocvičny).
4. Prostory jsou nájemci pronajímány jako provozní prostory Mateřské školy a Základní školy speciální NONA, o.p.s.. Zahájení provozu je podmíněno provedením změny užívání daného nebytového prostoru, které se zavazuje provést nájemce ve spolupráci s příslušným stavebním úřadem, sám na vlastní náklady, se souhlasem pronajímatele (pokud je toto pro uvažovaný provoz nutné).

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává od 01.05.2015 na dobu neurčitou.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí, podanou kteroukoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní poměr lze rovněž ukončit dohodou obou stran.
4. Nájem dále skončí zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu.
5. Nájemce si je vědom toho, že podmínkou této smlouvy je, že bude řádně a včas platit nájemné a služby včetně vyúčtování služeb s užíváním předmětu nájmu spojené.
V souvislosti s tím bylo sjednáno, že nájemní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce nájemné, služby nebo vyúčtování služeb s užíváním prostor spojené, řádně a včas nezaplatil.
Toto ujednání platí i tehdy, pokud nájemce provede i jen částečnou platbu.
6. Nájemce je povinen předat pronajímateli po skončení nájmu pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
7. Pokud nájemce nepředá po skončení nájmu prostory pronajímateli řádně nebo v dohodnutém termínu je povinen platit pronajímateli nadále platby, odpovídající svou výší měsíčním platbám nájemného, a to za každý, byť i jen započatý měsíc užívání prostor, až do doby jejich uvolnění a předání pronajímateli.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a současně i povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě. Je povinen na své náklady zajišťovat jejich drobnou údržbu a provádět drobné opravy svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy. Běžnou opravou a údržbou se rozumí náklad vynaložený na jeden druh práce v částce do 5.000 Kč včetně materiálu v pronajatých prostorách.
2. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy pronajatých prostorů. Všechny změny předmětu nájmu a jiné zásahy do nemovitostí musí být rovněž předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem. V případě investic do objektu bude o tomto sepsána separátní Smlouva o právu provést stavbu.
3. Nájemce je povinen uskutečňovat svou činnost v pronajatých nebytových prostorech v souladu s protipožárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy. Nájemce se zavazuje podílet se na nákladech spojených s prováděním periodických revizí technických zařízení sloužících pro potřeby provozu, oprav a údržby pronajatých prostor vč. elektroinstalace, hasicích přístrojů, hydrantů, prováděných podle zvláštních předpisů a dále se zavazuje uhradit náklady spojené s odstraněním případně zjištěných závad vzniklých provozem nájemce.

Podíl je určen dle poměru podlahové plochy pronajaté nájemci touto smlouvou k ostatním podlahovým plochám v objektu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen, kdykoliv o to bude z rozumného důvodu požádán, umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti Požární ochrany a BOZP, a to jen po předchozí dohodě.
6. Nájemce je povinen udržovat v okolí pronajatých prostor a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování hlukem, pachem, nebo odpady. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem likvidaci tuhých komunálních odpadů a odpadů vzniklých při jeho smluvní činnosti v pronajatých prostorách.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých prostor podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či pronajatých n prostorech s jeho vědomím nebo souhlasem.
8. Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení věcí, které se v pronajatých prostorech budou nalézat, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.
10. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem na vhodném místě (místech) orientační poutač či tabuli. Před umístěním předloží návrh k odsouhlasení pronajímateli. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce.

11. Nájemce se zavazuje sepsat smlouvu o dodávce tepla, případně TUV s dodavatelem těchto energií ve lhůtě nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této nájemní smlouvy.

V.

Zajištění požární ochrany (dále jen PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP)

Nájemce je povinen a současně se i zavazuje v prostorech pronajatých dle této nájemní smlouvy dodržovat předpisy BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů. To se týká i všech osob, které se s vědomím nájemce v těchto prostorech zdržují.

Nájemce odpovídá za zajišťování požární ochrany v rámci provozované činnosti v pronajatých prostorách v rozsahu stanoveném právními předpisy, zejména zákonem č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, včetně vedení příslušné dokumentace. Nájemce je povinen zajistit ohlášení vzniku každého požáru pronajímateli.

Nájemce se zavazuje vybavit prostor příslušným počtem a druhem hasicích přístrojů.

O všech činnostech a změnách v prostoru pronajatém dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen a současně se i zavazuje neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce a uživatele objektu.

VI.

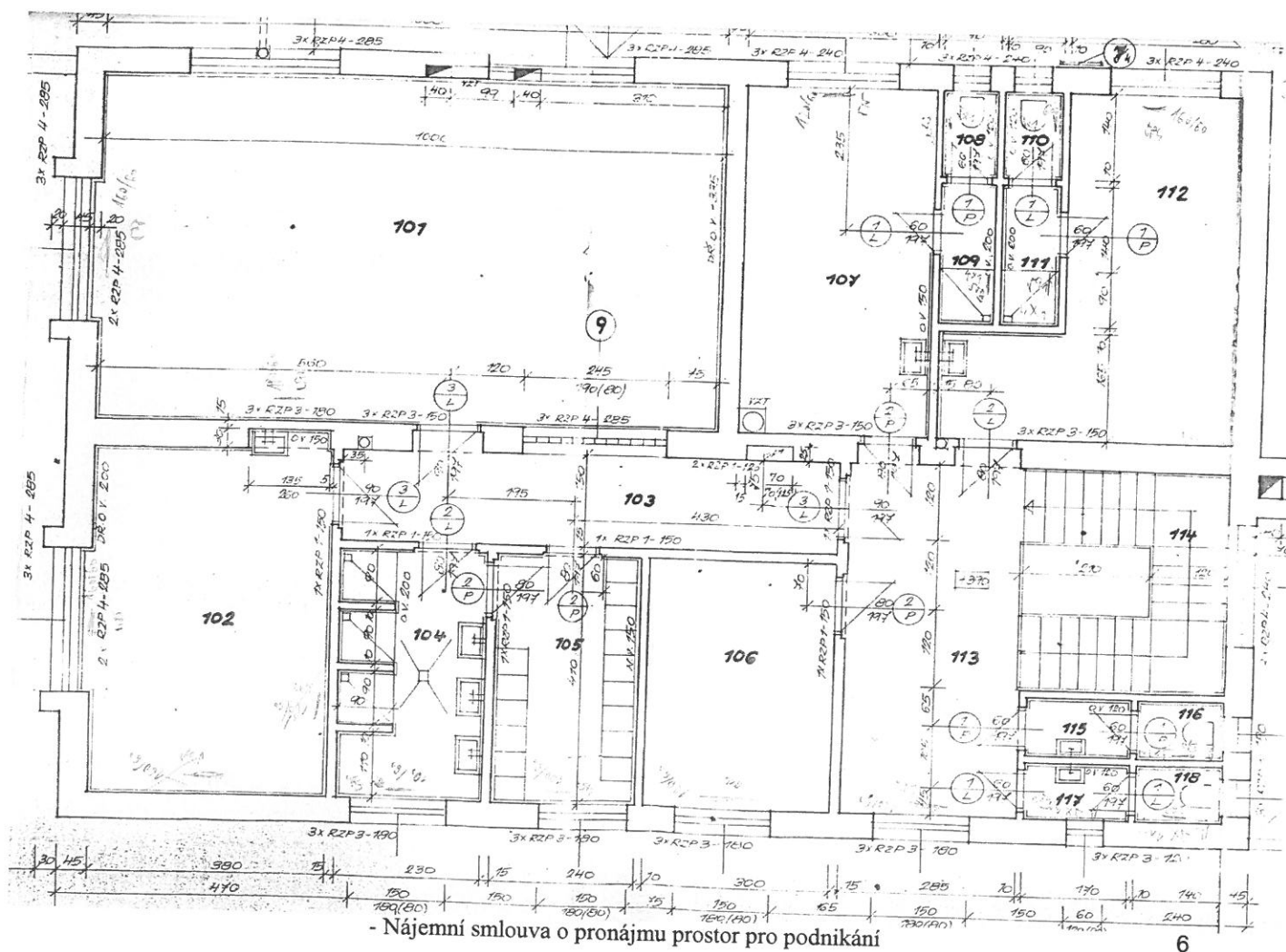
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu, včetně vnitřního zařízení budov a vybavení, na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pojištění se nevztahuje na věci vnesené – toto je věcí nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

VII.

Úhrada za nájem

1. Cena nájmu byla mezi stranami stanovena dle nabídky nájemce a usnesení č. RM 318 - 13444/15 a činí Kč 290 Kč /m² /rok. Tato cena nezahrnuje odběr el. energie, plynu, vodné a stočné, srážkovou vodu, vytápění, úklid pronajatých nebytových prostor, úklid společných prostor, nebo likvidaci komunálního odpadu.
$$290 \text{ Kč} * 121,92 \text{ m}^2 = 54.810 \text{ Kč/rok}$$
2. Nájemné je splatné zálohově měsíčně (**4 567,50 Kč/měsíc**), vždy do každého 15. dne měsíce předem, na účet č. : 35-7646250297/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod VS 415004602.
K částce za nájem již nebude účtováno DPH.
Před podpisem smlouvy složí nájemce na účet č. 35-7646250297/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod VS 415004602 **platbu nájemného na měsíce květen, červen a červenec 2015 ve výši 13 702,50 Kč.**
3. **Vyúčtování spotřeby vody (vodné, stočné a srážková voda), spotřeby TUV a tepla bude prováděno ročně, po dodání podkladů od dodavatelů energií a služeb a zpracování odbornou firmou. Vodné a stočné bude určeno dle**



odpočtových měřidel. Úhrada za srážkovou vodu bude určena dle poměru podlahové plochy pronajatého prostoru k ostatním podlahovým plochám objektu. Spotřeba tepla bude určena dle indikátorů umístěných na jednotlivých topných tělesech způsobem odpovídající platné legislativě. Spotřeba TUV, pokud bude tato odebírána, bude určena dle odpočtových měřidel. Náklady na úklid se nájemce zavazuje hradit v rozsahu 1/3 (dle počtu uživatelů objektu).

4. V souvislosti s čl. VII, odstavcem 3. jsou ujednány zálohy na služby spojenými
Záloha za úklid spol. prostor a spotřeba el. energie ... 250 Kč
variabilní symbol: 415004030
Záloha na spotřebu studené vody ... 500 Kč
variabilní symbol: 415004020

Zálohy jsou splatné zálohově měsíčně (**750 Kč/měsíc**), vždy do každého 15. dne měsíce předem, na účet č. : 35-7646250297/0100 u Komerční banky v Novém Městě nad Metují pod výše uvedenými VS.

5. Dohodnutou výši nájemného lze měnit po dohodě obou smluvních stran, která musí být učiněna v písemné formě a stane se nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pokud nebude ujednáno jinak, bude v každém dalším roce trvání nájmu výše nájemného upravena o zjištěné a státem uznané procento nárůstu inflace oproti předchozímu roku. V případě, že by nájemce, nejpozději měsíc po doručení dodatku o zvýšení nájemného, odmítl uzavřít tuto dohodu v určené nové výši, je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními zákona.
4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Novém Městě nad Metují dne 06.05.2015

pronajímatel:

nájemce:

Nové Město nad Metují
náměstí Republiky 6
549 01 Nové Město nad Metují

549 01 Nové Město nad Metují
Tel.: 491 474 299, IČO: 252 99 140