

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§2302 a násl. NOZ)

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401
zastoupené starostou **Ing. Petrem Hostkem, MBA**
jako pronajímatel na straně jedné

a

RUAH o.p.s., se sídlem Tyršova 2061, Benešov, IČO 243 12 355
zastoupené ředitelkou **Mgr. Martou Vackovou**,
jako nájemce na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č. p. 2061 v ulici Tyršova v Benešově, na pozemku parc. č. 379/2 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, (dále jen „dům“) a dále prohlašuje, že je oprávněn pronajmout v něm umístěné nebytové prostory specifikované dále v čl. II.

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné ve čtvrtém patře domu uvedeného v čl. I. (dále jen „nebytové prostory“) o celkové výměře 123,21 m².
Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené, bez vybavení movitými věcmi.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory jen a pouze za účelem užívání jako **zázemí (kanceláře, sklady, jednací místnost) pro zde již provozované zdravotní a sociální služby v přízemí budovy** s tím, že tyto nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu uvedenému v této smlouvě, že tyto nebytové prostory budou užívány v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování činnosti, která je účelem nájmu, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, bude-li podle těchto předpisů nutný, v souladu s jinými obecně závaznými právními normami, vyhláškami vydanými k provedení zákonů a právními předpisy města Benešov. K tomu účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přejímá a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu **určitou od 01.04.2016 do 31.03.2020.**

V.
Doložka

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 131-8/2016/RM ze dne **03.03.2016**.
2. Oznámení o záměru města pronajmout nebytový prostor bylo na úřední desce vyvěšeno od 12.02.2016 do 01.03.2016.

VI.
Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

147.852 Kč/ročně

slovy jedno sto čtyřicet sedm tisíc osm set padesát dva korun českých. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Nájemné bude *valorizováno* od 01.01.2017 ročně o procentní index inflace, vždy k 01.01. každého roku podle oficiálně vyhlášené míry inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje o výši inflace a sdělí nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
5. Nájemce je povinen složit *kauci ve výši 3 měsíčních plateb nájemného* při podpisu smlouvy, tj. částku ve výši **36.963 Kč** na účet města Benešov č. [REDAKCE], VS je číslo smlouvy. Kauce může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním nebytového prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.

V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu kauce po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. IV. této smlouvy tj. po 31.12. 2014 vrácena do 30 dnů.

Nájemce je povinen doplnit kauci na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

VII.

Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Spolu s nájemným dle čl. VI. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor a to takto:

roční záloha teplo	30.000 Kč	(bez DPH)
roční záloha vodné, stočné	4.000 Kč	(bez DPH)
roční záloha ostatní provoz. náklady (osv. spol. prostor)	500 Kč	(bez DPH)
výtah	1.200 Kč	(bez DPH)
úklid spol. prostor	300 Kč	
celkem	36.000 Kč	(bez DPH)
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.

3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.

VIII.

Splatnost

1. Celkovou sumu za roční nájemné dle čl. VI. a úhrady za služby poskytované s užíváním nebytových prostor dle čl. VII. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve čtyřech stejných splátkách na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny a.s. Benešov, popř. jiným způsobem, který mu bude pronajímatelem písemně oznámen nebo na kterém se nájemce a pronajímatel dohodne vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. 5.2, 5.5., 5.8., 5.11. daného roku).

čtvrtletní úhrada nájemného	36.963 Kč	variabilní symbol	2107000157
čtvrtletní úhrada služeb (bez DPH)	9.000 Kč	variabilní symbol	2109000157

2. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány do 30.5. následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok smluvní strany vzájemně vyrovnají do jednoho měsíce po vyúčtování.

IX.

Investice

Nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy objektu **pouze po předchozím písemném odsouhlasení ze strany pronajímatele.**

Každá investice, zhodnocení objektu nad rámec drobných oprav a peněžitého plnění nájemného bude řešena samostatným dodatkem smlouvy.

Obsahem těchto dodatků bude vždy specifikace konkrétní investice, resp. technického zhodnocení předmětu nájmu a způsob jeho financování. V případě, že investici ponese nájemce na svůj náklad, dodatek bude obsahovat závazek pronajímatele k úhradě tohoto technického zhodnocení formou vzájemného zápočtu nájemného a hodnoty technického zhodnocení nebo přímou úhradou pronajímatele, nedohodnou-li se strany jinak.

X.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

4. Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, např. vodovodní baterie, zásuvky, vypínače, ...)
 - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
 - ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
 - uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
 - oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
 - dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
 - udržovat čistotu okolí pronajatých prostor, popř. chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nachází prostor, včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám. Nájemce na své vlastní náklady zabezpečí úklid pronajatých prostor.
 - hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
 - umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

XI. Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

XII. Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

XIII. Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
8. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo

- žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
 10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
 11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
 12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změny hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
 14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
 15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
 16. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

XIV.

Označení provozovny

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v **přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím**. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
2. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

XV.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

XVI.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenu i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 548 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 15.03.2016

Za pronajímatele:
Ing. Petr Hostek, M
starosta



Nájemce:
Mgr. Marta Vacková
ředitelka

RUAH o.p.s.
Tyršova 2061
256 01 Benešov
IČ: 243 12 355