

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami.

článek 1. smluvní strany

1. Pronajímatel:

Město Ústí nad Orlicí, se sídlem v ul. Sychrova č.p.16 v Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24, IČO 279 676, zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy správcem (dle plné moci ze dne 25. 3. 2003), firmou DÉMOS, spol. s r.o. se sídlem v Ústí nad Orlicí, Chodská č.p. 1115, PSČ 562 06, zastoupenou jednatelem firmy Ing. Jaroslavem Lukášem, IČO: 49810707, tel. 465 525820

firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 4720

a

2. Nájemce:

Příspěvková organizace : Centrum sociální péče města Ústí nad Orlicí.,
IČ: 70857156

Sídlo: Na Pláni čp.1343, 562 06 Ústí nad Orlicí

Zastoupená : Janou Ešpandrovou – ředitelkou příspěvkové organizace

Bank. spojení: Komerční banka, a.s., pob. Ústí nad Orlicí č.ú.: 20835611/0100

Telefon: 465 521198

firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl PR, vložka 935.

článek 2. Předmět a účel této smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

článek 3. Předmět nájmu

3.1 Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory nacházející se v objektu v Ústí nad Orlicí v ulici Kladská čp. 1503. Nebytové prostory sestávají z prostorů v 1PP a 5.NP domu čp.1503 viz příloha č.1. Nebytové prostory mají společný vchod do objektu v 1.NP z ulice Kladská.

článek 4. Účel nájmu

4.1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván jako prostory pro poskytování sociálních služeb v souladu se zřizovací listinou.

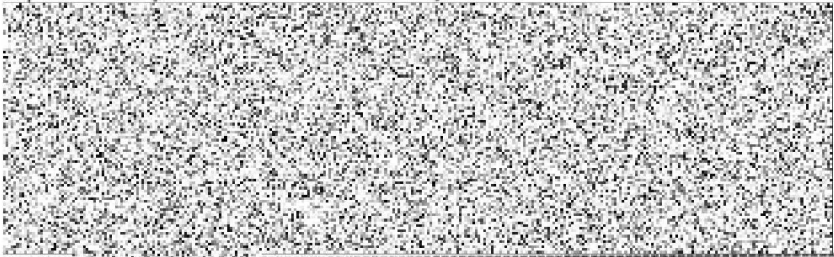
4.2. Pronajímatel pronajímá, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, se kterým je nájemce obeznámen.

Nájemce najímá, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu od pronajímatele.

článek 5. Výše a splatnost nájemného

5.1 Cena nájmu nebytových prostor se sjednává dohodou a činí ročně 49.428,- Kč.

Výpočet nájemného:

Název místnosti	podlahová plocha m2	roční nájem Kč/m2	nájem v Kč
Garáž 1			
Garáž 2			
Připravna			
Umývárna			
WC			
Sklad prádla			
Úklidová komora			
Klubovna			

Celkem

49428,80

roční nájemné

zaokrouhleno 49.428,- Kč

5.2. Nájemné se platí měsíčně ve výši jedné dvanáctiny ročního nájmu tj. 4.119,- Kč a to vždy k 15 (patnáctému) dni daného měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočky v Ústí nad Orlicí, nebo do pokladny pronajímatele vedené správcem. Dnem úhrady je den kdy jsou prostředky připsány na účet pronajímatele nebo složeny do pokladny.

5.3. Při nedodržení termínu splatnosti ceny nájmu včetně služeb poskytovaných s nájmem má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení dle platného právního předpisu.

5.4. Výše nájemného bude každoročně upravována o oficiální míru inflace v ČR vyhlášenou příslušným státním orgánem za předcházející rok. Toto zvýšení bude poprvé uplatněno v roce 2009. Zvýšení nájemného oznámí správce nájemci formou předpisu nájemného nejpozději do 30 dnů po vyhlášení oficiální míry inflace s platností zvýšení od prvního dne následujícího měsíce po zaslání předpisu nájemného.

článek 6.

Služby spojené s nájmem.

6.1. Odvoz a likvidaci odpadu, úklid pronajatých prostor a okolí pronajatého objektu si nájemce hradí a zabezpečuje sám.

6.2. Dodávku el. energií tj. el. energie, teplo, TUV a SV hradí nájemce pronajímateli ve formě zálohy na služby ve výši 2.500,- Kč měsíčně v termínu a na účet spolu s nájemným dle čl.5.2. Výši předpokládaných ročních nákladů na služby má pronajímatel právo upravit v případě jejich zvýšení dodavatelí nebo na základě vyúčtování služeb.

6.3.. Nájemce je dále povinen hradit poměrnou část nákladů (dle pronajatých ploch) na odvádění srážkové vody na účet pronajímatele dle vyúčtování, případně další služby, které bude nájemce užívat spolu s předmětem nájmu.

6.4 Vyúčtování služeb bude provedeno :

- u el. energie pro pronajaté prostory dle odpočtového měřidla instalovaného pro měření spotřeby v nebytových prostorách. V případě, že měřidlo nebude nainstalováno dle pronajatých ploch v poměru k plochám společných prostor v domě.
- u el. energie spotřebovávané ve společných prostorách dle počtu osob v objektu tj. v pronajatých prostorách bude počítáno pro vyúčtování s 1 osobou,
- tepla dle otápených / započtených / pronajatých podlahových ploch z nákladů na vytápění objektu,
- studená a teplá voda dle odpočtového měřidla / nainstalovaného na náklad nájemce/ nebo jinak rozdíli mezi součtem náměru na poměrových měřidlech v domě a fakturačním měřidlem studené a teplé vody.
- srážková voda dle fakturace správce kanalizace a pronajatých podlahových ploch ,

článek 7.

Práva a povinnosti pronajímatele.

7.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude popsáno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.

7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout, jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Tato povinnost se nevztahuje na vybavení předmětu nájmu, který slouží nájemci k zajištění jeho činnosti v pronajatých prostorách.

7.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 8.2. této nájemní smlouvy je zejména zabezpečení příslušných technických zařízení sloužících k zajištění provozu dodávky energií tak aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv tj. není například povinen budovat rozvody technických zařízení dle požadavku nájemce.

7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

7.5. Pronajímatel nemá povinnost hradit nájemci jakékoli zhodnocení nemovitosti za dobu jejich užívání pokud se nedohodnou jinak.

článek 8.

Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, včetně vybavení, v případě nejasností o rozsahu povinnosti nájemce bude postupováno podle nařízení vlády č.258/1995 Sb.

8.4. 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, a současně 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 povinnosti pronajímateli vznikla.

8.5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo najímatele.

8.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

8.7. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových komunikací k předmětu nájmu a zodpovídá za jejich stav /vchod a okolí pronajatého objektu/.

8.8. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení Občanského zákoníku týkajících se občanského soužití a dobrých mravů a provozováním pronajatých prostor nezasahovat do práv ostatních osob (uživatelů) č.p. 1432 nebo vlastníků okolních nemovitostí.

8.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

8.10. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí je i výslovná specifikace těchto úprav.

8.11. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli o své osobě a provozované činnosti po dohodě s pronajímatelem. K umístění jiných reklam či informací na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

8.12. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit za každý den prodlení z předáním nebytových prostor po skončení nájmu 1000,- Kč jako smluvní pokutu.

8.13. Nájemce může dělat úpravy či změny pronajatých prostor pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, ke každé změně bude možné uzavřít samostatný dodatek k této smlouvě. Pokud tento dodatek nebude pronajímatelem schválen je nájemce povinen uvést prostor do původního stavu.

článek 9.

Trvání smlouvy

9.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje od 1.6.2008.

9.2. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou nebo výpovědí z důvodu vymezených zákonem č.116/1990 Sb. v platném znění.

9.3. Pro případ neplacení nájemného a služeb po dobu delší než jeden měsíc po lhůtě splatnosti dle čl.5 odst.5.2. této smlouvy se sjednává výpovědní lhůta jeden měsíc, která se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

9.4. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v den ukončení nájemní smlouvy pronajímateli.

článek 10.

Souhlas vlastníka.

10.1. Záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Ústí nad Orlicí od 30.4.2008 do 15.5.2008.

10.2. K uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor dala Rada města Ústí nad Orlicí souhlas usnesením č. 1330/2008 ze dne 26.5.2008.

článek 11.

Ustanovení přechodná a závěrečná.

11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1.6.2008.

11.2. Tato smlouva může být změněna pouze písemnými oboustranně podepsanými a číslovanými dodatky.

11.3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce a Město Ústí nad Orlicí a dva správce DÉMOS, spol. s r.o.

V Ústí nad Orlicí dne 30.5.2008.



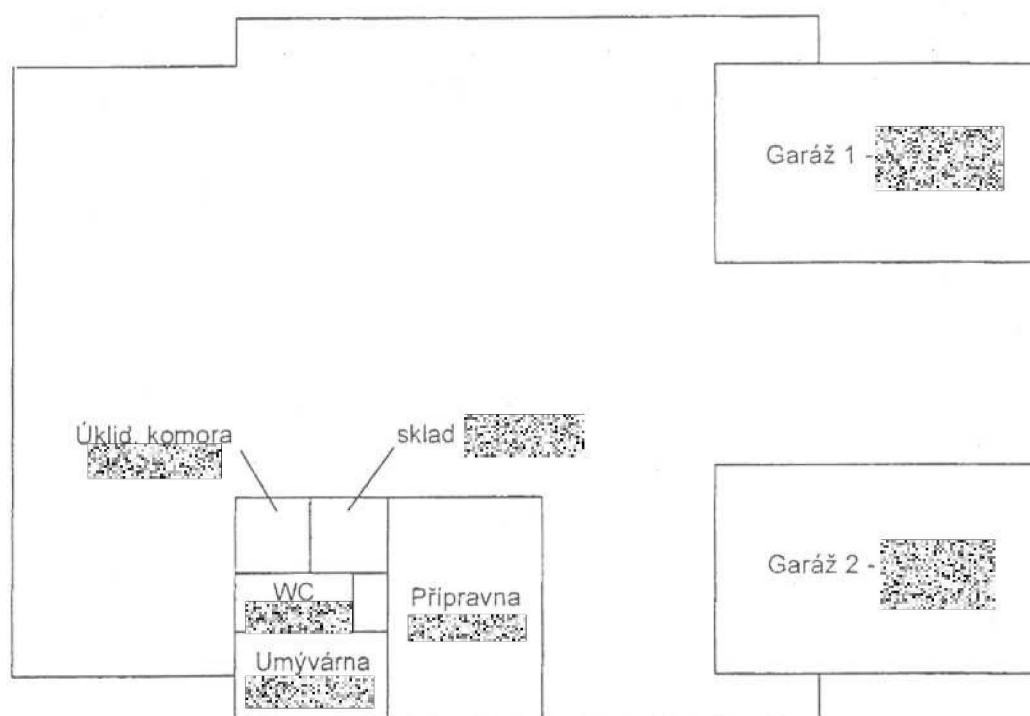
Za nájemce
Jana Ešpandrová – ředitelka přísp. organizace



Za pronajímatele – DÉMOS, spol. s r.o.
Ing. Jaroslav Lukáš – jednatel společnosti



Pronajaté prostory v 1.PP.



Pronajaté prostory 5.NP.

