

Sml o u v a

o nájmu nebytových prostor a pozemků

uzavřená v souladu se zák.č.116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ve znění pozdějších změn a doplnění
a občanským zákoníkem č.40/1964 Sb.
ve znění pozdějších změn a doplnění

Smluvní strany

Pronajímatel

Město Brno - Městská část Brno - Řečkovice a Mokrá Hora,
zastoupená starostou Ing.Janem Holíkem
Palackého nám. 11, 621 00 Brno
IČO : 00225711
Bankovní spojení : Komerční banka Brno - město
č.ú. 19 - 18425 - 621/0100

Nájemce

Sdružení Podané ruce
se sídlem Kroftova 64, 616 00 Brno
IČO : 60557621
zastoupené předsedou Mgr.Jindřichem Vobořilem

I.

Předmět a účel nájmu

Město Brno je vlastníkem objektu čp.1490 bývalé mateřské školy při ul.Hapalova 22 v Brně - Řečkovicích, postavené na pozemku p.č.3125/130, k.ú. Řečkovice, a pozemků přiléhajících k danému objektu - p.č.4887, k.ú. Řečkovice, o výměře 125 m², a p.č.4968, k.ú. Řečkovice, o výměře 1446 m², které byly svěřeny do správy městské části Brno - Řečkovice a Mokrá Hora.

Touto nájemní smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v uvedené nemovitosti o celkové výměře 760,28 m² včetně pozemků pro účely provozování nestátního zdravotnického zařízení - Denního stacionáře "Nexilis".

II.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let od 5.11.1998 do 31.10.2003.

Před uplynutím sjednané doby nájmu mohou být vztahy mezi smluvními stranami ukončeny jen na základě níže uvedených skutečností :

1) dohodou

2) jednostranným vypovězením :

a) z důvodů uvedených v ust. § 9 odst.2 zák.č.116/1990 Sb., v platném znění, zejména při porušení čl.IV této smlouvy

b) z důvodu nabytí právní moci územního rozhodnutí na objekt čp.1490, k.ú.Řečkovice (o zahájení příslušného územního řízení bude nájemce stavebním úřadem uvědoměn).

c) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím doby stanovené čl.II této smlouvy v případě, že se klient opakovaně dopustí v pronajaté nemovitosti a v místech do 500 m od této nemovitosti jednání, pro které bude uznán vinným ze spáchání trestného činu příslušným pravomocným rozhodnutím soudu.

Klientem nájemce se pro účely této smlouvy rozumí fyzická osoba, registrovaná u nájemce jako její pacient, o níž bude u nájemce vedena zdravotní dokumentace a která využívá léčebné péče poskytované nájemcem.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce se zavazuje, že nejpozději posledního dne nájmu pronajaté nebytové prostory vyklidí a odevzdá pronajímateli.

Pokud se smluvní strany dohodnou na případném prodloužení doby nájmu, musí tak učinit formou písemného dodatku k této smlouvě. Prohlášení o zájmu prodloužit nájemní vztah musí být učiněno písemně ve lhůtě jednoho měsíce před skončením doby nájmu a doručí se druhé smluvní straně.

Pokud by k prodloužení doby nájmu nedošlo z důvodů spočívajících na straně pronajímatele, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci náhradu za jeho prokazatelně vynaložené náklady na rekonstrukci, přestavbu a modernizaci pronajaté nemovitosti, a to ve výši rozdílu mezi prokazatelně vynaloženými náklady na rekonstrukci, přestavbu a modernizaci pronajaté nemovitosti a částkou, o kterou bylo nájemci sníženo nájemné v souladu s čl.III. této smlouvy.

Náklad vynaložený na přebudování objektu bývalé MŠ Hapalova 22 na Denní stacionář "NEXILIS" není považován za náklad na opravy, rekonstrukci a modernizaci pronajaté nemovitosti.

III.

Cena za nájem Služby spojené s nájmem

Smluvní strany se dohodly na výši nájemného, které činí celkem 150.000,- Kč (slovy stopadesáttisíc korun českých) ročně s tím, že nájemce je oprávněn započítat si na úhradu tohoto nájemného své náklady na opravy, rekonstrukce a modernizace pronajaté nemovitosti převyšující běžnou údržbu, vynaložené dle čl.IV. této smlouvy, a to nejvýše do částky 50.000,- Kč v jednom kalendářním roce.

Veškeré opravy, rekonstrukce a modernizace pronajaté nemovitosti, včetně nákladů na ně, podléhají předchozímu písemnému souhlasu vlastníka nemovitosti. Možnost zápočtu uvedených nákladů na úhradu nájemného se nevztahuje na nájemné za r.1998.

Nájemné je splatné v pololetních splátkách ve výši 75.000,- Kč, a to nejpozději do 31.5. za 1.pololetí a do 31.10. za 2.pololetí každého roku nájmu, a bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno - město, č.ú. 19 - 18425 - 621/0100, KS 308, VS 0370926021.

Poměrná část nájemného za rok 1998 ve výši 25.000,- Kč bude uhrazena v termínu splatnosti do 31.5.1999 na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno - město, č.ú. 19 - 18425 - 621/0100, KS 308, VS 0370926021.

V případě, že nájemce v příslušném kalendářním roce uplatní možnost započítat na úhradu tohoto nájemného své náklady na opravy, rekonstrukce a modernizace najaté věci, vynaložené dle čl.IV. této smlouvy, a to nejvýše do částky 50.000,- Kč v jednom kalendářním roce, se pak příslušná částka nájemného o těchto 50.000,- Kč snižuje a nájemce na účet pronajímatele ve smyslu druhého odstavce tohoto článku uhradí nájemné ve výši poměrné částky za příslušné kalendářní období, tj. 50.000,- Kč, v pololetních splátkách a v uvedených termínech splatnosti, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno - město, č.ú. 19 - 18425 - 621/0100, KS 308, VS 0370926021.

V částce nájemného nejsou zahrnuty poplatky za telefonní hovory a odvoz komunálního odpadu, které budou hrazeny nájemcem v plném rozsahu přímo subjektům poskytujícím tuto službu.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se sjednává sankce ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Služby spojené s nájmem

Platby za spotřebu el.energie, vody a tepla, případně další platby související s užíváním nebytových prostor, se nájemce zavazuje hradit v plné výši přímo dodavatelům těchto služeb.

Instalaci podružných měřidel energií provede nájemce na své vlastní náklady.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel

- je povinen zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem smlouvy po celou dobu nájemního vztahu,

- neodpovídá za škody na majetku a zdraví vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto škody nezpůsobil svou činností, tyto škody je nájemce povinen nést ze svého.

Nájemce

- je povinen pronajaté nebytové prostory užívat řádně v rozsahu a k účelu stanoveném touto smlouvou, a to po celou dobu nájemního vztahu, na své náklady zajišťovat jejich běžnou údržbu, a v jednotlivých případech oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahující rámec běžné údržby.
Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy, náklady na něž v jednotlivém případě nepřevyší 10.000,- Kč.
- je povinen zabezpečit úklid pronajatých prostor a chodníků přiléhajících k pronajatým prostorám v zimním i letním období,
- je povinen veškeré stavební a technické úpravy předem projednat s pronajímatelem. Nájemce souhlasí s tím, že tyto úpravy provede vlastním nákladem bez zajištění návratnosti vynaložených prostředků,
- není oprávněn přenechat nebytové prostory dalšímu subjektu bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární hygienické a další předpisy a normy v oblasti ochrany zdraví a majetku a při své činnosti si počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a na zdraví.
Nájemce odpovídá rovněž za veškeré škody způsobené na pronajatém majetku, ke kterým došlo v průběhu nájemního vztahu. Způsobené škody je nájemce povinen hradit v celém rozsahu uvedením do původního stavu nebo náhradou v penězích.
- v případě ukončení nájmu je povinen pronajaté prostory odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém mu byly předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Ostatní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se řídí ust. § 5 zák.č.116/1990 Sb., v platném znění.

V.

Smluvní strany se dohodly, že cena za pronájem sjednaná v této smlouvě může být zvýšena v poměru odpovídajícímu míře inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to nejdříve od počátku roku následujícího po podpisu této smlouvy.

Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl pronajímatelem písemně o zvýšení nájmu vyrozuměn.

VI.
Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí obecně závaznými právními předpisy, zák.č. 116/90 Sb., občanským zákoníkem (zejména ust. §§ 663 až 684) a předpisy provádějícími a souvisejícími.

Jestliže nájemce jako právní subjekt zanikne před skončením sjednané doby nájmu, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřechází na nový právní subjekt.

Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny po vzájemné dohodě obou smluvních stran výhradně písemnou formou a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.

Obě smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich projevu vůle a na důkaz toho potvrzují tuto smlouvu svými podpisy.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

V Brně dne 5.11.1998


za pronajímatele

Ing. Jan Holík
starosta MČ Brno -
Řečkovice a Mokrá Hora




za nájemce

Mgr. Jindřich Vobořil
předseda Sdružení
Podané ruce

Sdružení Podané ruce
Kroftova 64
616 00 BRNO
tel.: 05 / 4124 8341