

SMLOUVA

číslo odběratele : **1000403**
o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi

I.

Pronajímatel: **Spotřební družstvo Jednota Kadaň**, Boženy Němcové 70, 432 01
zastoupeno: Lenkou Mottlovou- místopředsedkyní SD
Bohumilem Wimmerem- členem představenstva SD
zapsané v OR KS Ústí n.Labem, odd. Dr. XXVIII, vložka 157
bank. spojení:KB Kadaň, č.ú: 116 441/0100 VS: 315 40
IČO: **000 32 051** DIČ: CZ00032051 Plátce DPH
ID datové schránky: **q233urf**
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: Psychiatrická léčebna Petrohrad, příspěvková organizace
439 85 Petrohrad č. 1
Zastoupená ředitelem Ing. Ladislavem Henlínem
IČ:00829137
Zapsaná v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl PR, vložka 494
Plátce DPH není
ID datové schránky: **pnavb64**
(dále jen nájemce) na straně druhé

(strany subjektů označovány též jako "strany této smlouvy", nebo "smluvní strany")

u z a v ř e l i

dnešního dne ve smyslu § 2201-2234 a 2302-2315 občanského zákoníku 89/2012 Sb. nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor za níže uvedených podmínek:

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem smlouvy je nájem nebytových prostor v obci: Kadaň , Boženy Němcové č.p. 70, KÚ Kadaň, na pozemku č: 411/1 zapsáno v LV: 2511- část v objektu, místnost č. 4 , 1.NP.

Nájemce bude v těchto prostorech provozovat podnikatelskou činnost: Kontaktní pracoviště Terénních psychiatrických sester.

Nájemce přebírá níže uvedené prostory dnem uvedeným v předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí této smlouvy spolu se soupisem zařízení provozovny . Jedná se o tyto prostory:

PJ 434/13 – prostory poradny - celková plocha 16,34 m² viz příloha -plánek prostor
Společná chodba- schodiště, přístupová cesta k objektu

III.

Výše nájemného, způsob platby, podíl na nákladech a splatnost, sankce.

Výše nájemného byla dohodnuta takto:

	Základ daně	DPH	měsíčně	
Nebytové prostory 16,34 m ²			2300,00	
Stanovené paušál. platby: spotř. el.chodby	74,38	15,62	90,00	21
Úklid spol. prostor	82,64	17,36	100,00	21
Stanovené zálohové platby:				
ÚT přepočtená plocha 16,34m			800,00	10
vodné stočné , srážky	409,09	40,91	450,00	10
Záloha na spotřebu el. dle PM	495,87	104,13	600,00	21
Platba nájemného celkem:			<u>4340,00 Kč</u>	

Platba nájemného celkem:

S p l a t n o s t: měsíční do 5. dne daného měsíce, první splátka ve výši 4340,00

Kč

počínaje VII/2021

Způsob hrazení ostatních provozních nákladů:

1. Vodné stočné: dle podružného vodoměru od stavu v předávacím protokolu v cenách účtovaných dodavatelem- SČVK odečet prováděn ročně dle plánu SČVK. Zálohovaná platba bude zúčtována po obdržení faktury od dodavatelů do 14ti dnů.

Srážkové vody: 2,94 % z celkových nákladů na objekt v cenách účtovaných SČVK, odečet prováděn společně s vyúčtováním vodného a stočného

2. Spotřeba el. energie: Dle podružného měření provozovny. Stálé platby - poměrná část daná počtem odběratelů v objektu v daném časovém úseku. Osvětlení chodby paušální částka. Vyúčtování v cenách daných dodavatelem elektřiny.

3. Dodávka ÚT: Z vlastní kotelny v objektu, poměrná část nákladů připadajících na vytápěnou plochu. Měsíční zálohové platby v dohodnuté výši. Roční vyúčtování po obdržení faktury za dodávky plynu do 14ti dnů.

4. Odvoz odpadků: 3 osoby. Celkové náklady na odpady a objekt, vydělené počtem osob , v cenách účtovaných poskytovatelem služby- zúčtování čtvrtletně.. Likvidaci případného nadměrného množství odpadu si zajistí nájemce na svoje náklady.

5. Ostatní služby a dodávky: Ostatní služby a dodávky si hradí nájemce z vlastních prostředků. Případné předepsané zálohy budou vyúčtovány do 14-ti dnů po obdržení faktury od dodavatele.

6. Náklady spojené s běžnou údržbou, opravami, revizemi objektu a zařízení, nad rámec běžného opotřebení a mimo závady uvedené v předávacím protokolu, hradí nájemce. Rozsah náhrad oprav vychází z obdoby rozsahu oprav náhrad u bytů, stanovený zákonem.

7. Nájemce se rovněž zavazuje uhradit pronajimateli škody vzniklé dlužnou částkou za poskytované služby, plynoucí z ostatních smluv, které byly uzavřeny nebo měly být uzavřeny v souvislosti s podnikáním na pronajaté provozovně s vědomím pronajimatele, které by z této činnosti vyplynuly, jakož i další škody a dluhy z této činnosti vzniklé.

8. Peněžní závazek se považuje za splněný, když nejpozději v den splatnosti je předepsaná platba připsána na účet příjemce platby.

9. Sankční opatření: Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného jakož i ostatních plateb a záloh na platby budoucí a v úhradách vyúčtování , je povinen uhradit dlužnou částku i smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,1% za každý den prodlevy platby.

10. „Pronajímatel“ může výši nájemného upravit s přihlédnutím k inflaci od poslední úpravy nájemného, zpravidla 1x ročně. O úpravě nájemného musí být sepsán písemný dodatek k této smlouvě. Výše stanovených záloh bude upravována dle průměrné předešlé spotřeby.

11. Za neuhrazené závazky plynoucí z nájmu a služeb s nájmem spojených ručí ředitel organizace pan Ing. Ladislav Henlín.

IV.

Povinnosti nájemce.

1. Dnem podepsání předávacího protokolu přejímá pronajaté prostory a zavazuje se, že o ně bude řádně pečovat a udržovat v nich čistotu a pořádek na svoje náklady. Rozumí se zejména úklidové práce, malování, opravy vnitřních omítek, údržba podlah, čištění kanalizace provozovny, zákonem a nařízeními stanovené revize spojené s užíváním provozovny a zařízení, deratizace a dezinfekce, opravy zařízení, odstraňování následků po vloupání, škody vzniklé mimo rozsah pojištění objektu, úklid společných prostor, atp. V případě potřeby těchto prací a úkonů, pokud je neprovede nájemce sám, souhlasí s převedením nákladů na jejich zajištění v plné nebo poměrné částce.
2. Rozsah oprav většího charakteru, nad výše uvedený rámec, je "nájemce" povinen nahlásit do konce každého čtvrtletí, písemně, aby bylo možno vytvořit finanční zdroje a technicky zajistit jejich provedení.
3. "Nájemce" je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu platného kolaudačního rozhodnutí. O změně užívání musí být vypracován dodatek k této smlouvě. Nájemce souhlasí s přenesením případných sankčních opatření, plynoucích z nedodržení tohoto ustanovení, na sebe. Povolenou změnu musí "nájemce" dokumentačně doložit ve stanoveném rozsahu příslušných zákonů.
4. "Nájemce" může provádět v pronajaté provozovně stavební úpravy pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a za podmínek stanovených stavebním zákonem.
5. "Nájemce" může dále podnajívat nebytové prostory jen po předchozím písemném souhlasu "pronajímatele", v souladu s podmínkami této smlouvy.
6. "Nájemce" odpovídá "pronajímateli" za škody vzniklé v důsledku nedodržení smluvních podmínek, ale i nedodržení jiných právních předpisů "nájemcem" samým nebo třetí osobou v souvislosti s předmětem nájmu.
7. „Nájemce“ odpovídá za vybavení provozovny protipožárním vybavením, stanoveným pro druh užívání provozovny, zavazuje se provádět pravidelné prohlídky a revize v souladu s platným předpisem a dbát na dodržování protipožárních předpisů na pronajaté provozovně.
8. "Nájemce" je povinen umožnit prohlídku pronajatých prostor v předem písemně nebo ústně dohodnutých termínech. Odpis kontrolních měřidel, umístěných v pronajatých prostorech je možno provádět bez ohlášení, obdobně se postupuje v případě havarijních událostí.
9. "Nájemce" je povinen označit provozovnu dle platných směrnic a nařízení. Velikost a umístění stanoví „pronajímatel“ po vzájemné dohodě.

V.

Povinnosti pronajímatele

1. "Pronajímatel" je povinen odevzdat nebytové prostory a zařízení ve stavu způsobilém k smluvnímu nebo obvyklému užívání a zabezpečit řádné plnění dohodnutých služeb, jež jsou s pronájmem spojeny a o předání vyhotovit protokol, jež je přílohou této smlouvy. Odlišnosti od tohoto ustanovení musí být dohodnuty písemně. Závady uvedené v protokolu o předání musí být odstraněny v dohodnutých termínech, které budou písemně stanoveny v protokolu.
2. Vložené investice ze strany "nájemce" do vlastní nemovitosti, které po ukončení nájemní smlouvy zůstanou "pronajímateli", půjdou k tíži "nájemce", pokud nebude dohodnuto jinak.
3. "Pronajímatel" je povinen zajistit a provádět řádné písemné, včasné vyúčtování a rozúčtování nákladů s pronajatou provozovnou spojených.

VI.

Doba trvání pronájmu, ukončení smlouvy

Smlouva o pronájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu **neurčitou** s platností od **1.července 2021**

Nájem nebytových prostor lze skončit:

1. Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
2. Písemnou výpovědí ze smlouvy s tříměsíční výpovědní lhůtou, kterékoliv ze smluvních stran

v souladu s ustanovením § 2310 zákona č. 89/2012 Sb.

Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit objekt a jeho vybavení ve stavu funkčním, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nájemce takto neučiní, uhradí pořizovací náklady nebo náklady spojené s uvedením do použitelného stavu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Na objekt je uzavřena pojistná smlouva v rozsahu pojištění proti živelným pohromám. "Nájemce" je povinen neprodleně (do tří dnů) oznámit veškeré pojistné události a i jiné škody, k nimž na objektu dojde. Neohlášením těchto skutečností se nájemce vystavuje nebezpečí úhrady vzniklých škod "pronajímateli".
2. "Nájemce" souhlasí s tím, že pokud skončí platnost smlouvy podle některého z výše uvedených ustanovení této smlouvy, uvolní objekt do pěti pracovních dnů po skončení platnosti nebo vypovězení smlouvy. Pokud "nájemce" takto neučiní souhlasí s tím, že "pronajímatel" bez dalšího upozornění vystěhuje "nájemce" a náklady takto vzniklé bude po "nájemci" požadovat.
3. Za rozhodný termín pro doručení v písemném styku se považuje den, kdy druhá strana potvrdila převzetí písemnosti osobně, při doručení místně příslušnou poštou na adresu uvedenou v této smlouvě, nebo písemně upřesněnou /změna adresy/. Za den doručení se rovněž považuje den, kdy byla zásilka uložena na místně příslušné poště při jejím nepřevzetí. Doručení písemností je preferováno prostřednictvím Datové schránky.
4. Veškeré stavební úpravy provedené „nájemcem“ jdou na vrub „nájemce, který rovněž odpovídá za využití provozovny v souladu s kolaudací a nese z této odpovědností právní i finanční důsledky. Prostředky vložené do úpravy provozovny jdou k tíži „nájemce“ a pronajímatel je nebude ve svém účetnictví odepisovat.

VIII.

Obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti "pronajímatele" a "nájemce", pokud nejsou touto smlouvou upravena odlišně, se řídí zákonem 89/2012 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení smlouvy je možno měnit pouze písemným odsouhlaseným dodatkem této smlouvy. Nepodepsáním dodatku smlouvy je považováno za akt jejího vypovězení ke dni, kdy měl být dodatek podepsán. Veškeré změny v údajích uvedených v HL. I. této smlouvy musí být písemně oznámeny druhé straně do 10ti dnů od jejich vzniku.
3. Smlouva je pořizena ve třech stejnopisech, dva stejnopisy obdrží "pronajímatel" jeden stejnopis obdrží "nájemce".
4. Smlouva odpovídá svobodné vůli obou zúčastněných stran, žádnému z účastníků nejsou známy okolnosti, které by uzavření smlouvy bránily, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Kadani dne :

Za pronajímatele:

Lenka Mottlová- předsedkyně SD

Bohumil Wimmer- místopředseda SD

Za nájemce:

Ing. Ladislav Henlín

ředitel