

Smlouva o nájmu nebytových prostor

čl. 1 Smluvní strany

Pronajímatel:

Střední škola stavební a technická, Ústí nad Labem,

Čelakovského 5, příspěvková organizace

IČ: 18385061

Bank.spoj.: ČSOB, Ústí n.L. č.ú.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DIC: CZ18385061

jehož jménem jedná PhDr. Mgr. Vítězslav Štefl, Ph.D, ředitel

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Pedagogicko – psychologická poradna Ústeckého kraje a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků,
Teplice, příspěvková organizace

se sídlem: Lípová 651/9, 415 01 Teplice

IČ: 61 51 58 09

Bank. Spoj.: KB Teplice, č. ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nejsme plátcí DPH

jehož jménem jedná Mgr. Marie Šťastná – ředitelka

(dále jen nájemce)

uzavírají

Smlouvu o nájmu nebytových prostor následujícího znění:

čl. 2 Předmět smlouvy

1.

Pronajímatel má ve správě objekt Čelakovského 5 v Ústí nad Labem. Vlastníkem objektu je Ústecký kraj, který je současně zřizovatelem pronajímatele i nájemce.

2.

Pronajímatel přenechává do nájmu část nebytových prostor výše uvedené nemovitosti, a sice 11. a 12. patro a místnost č. 203. Nájemce zde umístí odloučené pracoviště Pedagogicko-psychologické poradny v Ústí nad Labem a bude zde konat činnost pedagogicko-psychologického poradenství a v místnosti č. 203 pak semináře v rámci DVPP. Pronajímatel se zavazuje, že místnost č. 203 bude nájemci dispozici minimálně 5 let po ukončení projektu VACLAV, tedy po dobu udržitelnosti projektu, jak vyžadují smluvní podmínky projektu.

3.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn k okamžitému rozvázání smluvního vztahu.

čl. 3

Práva a povinnosti smluvních stran

Kromě zákonných povinností se smluvní strany dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvního statutu:

A. pronajímatel je povinen:

1. Platit pojištění pronajaté nemovitosti;
2. Provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
3. Předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobitelném k dohodnutému účelu nájmu a s předem dojednanými stavebními úpravami;
4. Umožnit přístup nájemci a jeho klientům a účastníkům seminářů DVPP do pronajatých prostor v plném rozsahu činnosti poradny. Provoz je nájemce povinen upravit v souladu s provozním řádem pronajímatele, tj. pondělí až čtvrtek od 6:00 hod. do 18:00 hod., v pátek nejdéle do 15:00 hod. Používání místnosti pro semináře DVPP v pátek po 15.00 hod., v sobotu nebo neděli podléhá vzájemné dohodě, která není součástí této smlouvy;
5. Provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě;
6. Umožnit umístění zařízení a vybavení nájemce v najatých prostorách;
7. Umožnit nájemci umístit označení provozovny na vstupních dveřích do budovy nebo na dalších vzájemně dohodnutých místech budovy;
8. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, tj. řádné vytápění místností, dodávky elektrické energie, funkčnost výtahu. Dále se zavazuje nainstalovat před zahájením smluvního vztahu podružné elektroměry pro 11. a 12. poschodí pro měření spotřeby elektřiny a vyúčtování zaplacených záloh za ni.

B. nájemce je povinen:

1. Užívat nebytové prostory pouze k účelům, ke kterým jsou smlouvou najaty;
2. Řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané náklady za služby;
3. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem provádění kontroly nebytových prostor, potřebných revizí údržby a oprav a poskytnout k tomu potřebnou součinnost;
4. Řádně pečovat o pronajaté nebytové prostory a bránit jejich poškození nebo nadměrnému opotřebení či znečištění;
5. Dodržovat přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a hradit eventuelní sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány při jím zaviněném porušení;
6. Svým nákladem zajišťovat a provádět běžnou údržbu a běžné opravy v pronajatých prostorách, (např. malování prostor, výměnu zářivkových trubíc, klik a kování apod.) jejichž výše nepřesáhne 4.000,- Kč včetně DPH v jednom případě. Současně se výslovně zavazuje provést na svůj náklad též opravy nutné k odstranění havarijních stavů, k nimž došlo jeho zaviněním nebo z nedbalosti jeho zaměstnanců. Při výskytu nákladnější opravy či havarijního stavu je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost ohlásit pronajímateli.
7. Řádně pečovat tyto prostory a bránit jejich poškozování nebo nadměrnému opotřebení či znečištění nebo znehodnocení;
8. Dodržovat zákon o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění zákona č. 67/2001 Sb., vyhlášky č. 246/2001 Sb. a případných nových předpisů, o stanovení podmínek požární bezpečnosti v najatých prostorách, především umístit potřebné množství hasících přístrojů, zajistit k nim volný přístup a jejich viditelnost a udržovat trvalou volnost a řádné označení únikových východů a viditelné označení únikových cest.

čl. 4

Jiná ujednání

1.

Nájemce není oprávněn provádět opravy ani technické zásahy do stavebních konstrukcí, rozvodů vody, elektrické energie, topení a vybavení a zařízení vlastněných nebo provozovaných pronajímatelem. Montáž svých zařízení a vybavení na konstrukční prvky budovy, vybavení nebo zařízení pronajímatele lze jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je provede výhradně na své náklady a po skončení nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, se zavazuje úpravy odstranit.

2.

V pronajatých nebytových prostorách si bude nájemce zajišťovat úklid vlastními silami.

3.

V případě potřeby se nájemce zajistí svým jménem a na své náklady připojení k telefonní lince. Technické rozvody jsou zabudovány a jsou funkční.

4.

Nájemce, rozhodne-li se, si na vlastní náklady zajistí elektronickou ochranu pronajatých prostor.

5.

Náhradní klíče od najatých prostor budou v zapečetěné obálce na vrátnici a lze je použít v případě havárie nebo jiné mimořádné události. O jejich použití je odpovědná osoba pronajímatele povinna neprodleně telefonicky informovat vedoucí PPP Ústí n. L. na tel. čísle: 602365969 a sepsat písemný protokol o důvodech vstupu pronajímatele do najatých prostor a místností, který následně podepíše i vedoucí PPP.

6.

Nájemce je oprávněn požadovat slevu z plateb za služby, jestliže pronajímatel i přes písemné upozornění nájemce hrubě porušuje své povinnosti z této smlouvy, a to do doby odstranění nedostatků nebo zajištění plného chodu sjednaných služeb.

čl. 5

Úhrada za používané služby

1.

Smluvní strany jakožto příspěvkové organizace jednoho zřizovatele si neúčtují nájemné za najaté nebytové prostory dle čl. 1. této smlouvy.

2.

Smluvní strany si dohodly platby za používané služby takto:

Služby spojené s nájmem-vytápění, vodné a stočné a správní režie:

měsíční platba ve výši 23.000,- Kč včetně 20 % DPH

Spotřeba elektrické energie

bude účtována měsíčně na základě vystavené faktury pronajímatelem

3.

Služby spojené s nájmem včetně příslušné DPH budou hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem měsíčně, vždy do 15. dne daného měsíce. Spotřeba elektrické energie bude fakturována měsíčně, dle stavu podružného elektroměru, na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatelem a to vždy po obdržení faktury od dodavatele elektrické energie. Odečty z podružných elektroměrů instalovaných na 11. a 12. patře bude provádět zaměstnanec SŠST.

Při nedodržení lhůty splatnosti vzniká pronajímateli právo na úrok z prodlení ve výši 0,10% z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. 6

Doba nájmu

1.

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, a to od 1. listopadu 2010**

2.

Nájem končí:

1. písemnou dohodou stran;

2. písemnou výpovědí

Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet prvním dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla jedné ze smluvních stran doručena výpověď a činí 3 (tři) měsíce.

3.

Nájem končí dále, pokud:

- a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
- b. nájemce je více než 30 dní v prodlení s placením úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- d. nájemce změní v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- e. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách, jež brání užívání nebytového prostoru – v tomto případě sjednává výpovědní lhůta 6 (šest) měsíců a počíná plynout následující měsíc, po jejím předání nájemci
- f. ztratí-li nájemce nebo způsobilost k výkonu činnosti, pro kterou si nebytové prostory pronajal. Jedná se např. o jeho likvidaci nebo prohlášení konkurzu na jeho majetek. Výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává 6 měsíců a počíná plynout následující měsíc, po jejím předání nájemci
- g. bude-li rozhodnuto o vstupu pronajímatele do likvidace nebo insolvenčního řízení a následně dojde k prohlášení konkurzu na jeho majetek. Výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává 6 měsíců a počíná plynout následující měsíc, po jejím předání nájemci

4.

Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevyklučuje, a to i v případě změny vlastníka nemovitosti.

5.

Po podané výpovědi je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí nebytového prostoru jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

6.

O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol, v kterém popíší stav předmětu nájmu.

7.

Nedohodne-li se pronajímatel a nájemce jinak, zavazuje se nájemce při ukončení nájmu vrátit nebytový prostor vyklizený a ve stavebně-technickém stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, dohodnutému účelu užívání a s přihlédnutím k úpravám, které pronajímatel písemně schválil a o kterých pronajímatel v písemném schválení prohlásil, že mají zůstat součástí předmětu nájmu i po jeho zpětném předání pronajímateli.

čl. 7

Závěrečná ustanovení

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými dodatky k této smlouvě. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran. Strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu ve všech bodech rozumí a v celém rozsahu s ní souhlasí. Svůj souhlas se smlouvou vyjadřují svými podpisy.

Datum a místo: _____

Podpisy: _____

pronajímatel

nájemce