

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a nemovitostí

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Město Turnov, zastoupené panem [REDAKCE], 511 01 Turnov,
Antonína Dvořáka čp. 334, IČO 00276227
jako pronajímatel

a

Zdravotně sociální služby Turnov, příspěvková organizace zastoupená paní [REDAKCE]
[REDAKCE] se sídlem Turnov 1, Žižkova čp. 2030, PSČ 511 01, IČO
00854883
jako nájemce

podle ust. § 663 a násl. občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění

následující

smlouvu o nájmu nebytových prostor a nemovitostí:

I.

Úvodní ustanovení.

Zdravotně sociální služby Turnov jsou příspěvkovou organizací Města Turnov zřízenou usnesením Zastupitelstva Města Turnov č. 156/00 ze dne 30.11.2000. Její právní poměry se řídí Zřizovací listinou příspěvkové organizace Zdravotně sociální služby Turnov schválenou usnesením Zastupitelstva Města Turnov č. 93/01 ze dne 27.6.2001. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a nemovitostí je součástí citované zřizovací listiny.

Za účelem vytvoření hmotných podmínek k zajištění plnění hlavního účelu, jemu odpovídajícího předmětu činnosti a doplňkových činností nájemcem vymezených mu zřizovací listinou smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a nemovitostí.

II.

Předmět nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí specifikovaných v příloze č. 1 k této smlouvě.

Strana druhá.

Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává nemovitosti uvedené v tomto článku spolu s nebytovými prostorami v nich umístěnými do dočasného užívání nájemci, a to za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce je do nájmu přijímá.

III. Účel nájmu.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k plnění hlavního účelu, jemu odpovídajícího předmětu činnosti a doplňkové činnosti vymezených mu zřizovatelem Zřizovací listinou příspěvkové organizace Zdravotně sociální služby Turnov v platném znění.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu podle obsahu tohoto článku a tento způsob jeho užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ke dni 18.7.2001, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.

4.2. 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.

4.3. Pronajímatel je povinen svým jménem a na svůj účet předmět nájmu pojistit proti živelným pohromám, škodám způsobených krádeží, vloupáním nebo loupežným přepadením.

4.4. Pronajímatel je povinen po celou dobu nájemního vztahu udržovat na svůj náklad předmět nájmu v provozuschopném stavu a ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu jeho opravami, není-li touto smlouvou sjednáno jinak (viz bod 5.4.d,e)

4.5. Pronajímatel, resp. jím pověřená osoba jsou oprávněny kdykoliv provést kontrolu předmětu nájmu za účasti zástupce nájemce, a to zejména za účelem zjištění stavu předmětu nájmu a dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou nájemcem.

4.6. Pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu umožní nájemci, aby svým jménem byl registrován jako majitel telefonních stanic a odběratel elektrické energie, plynu, vodného a stočného a dalších služeb nezbytných k zajištění účelu nájmu.

V. Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaným touto smlouvou, a to po celou dobu nájemního vztahu.

5.2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména ekologickými, hygienickými, předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožárními předpisy, přičemž opatření ke splnění těchto povinností činí svým jménem a na své náklady.

5.3. Nájemce je povinen hradit nájemné podle ujednání této smlouvy.

5.4. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s provozem a obvyklou údržbou předmětu nájmu takto:

- a) nájemce hradí ze svého spotřebu elektrické energie, plynu, vodné a stočné, dodávky příp. výrobu tepla, poplatky za odvoz a zpracování komunálního a příp. jiného odpadu, rozhlasové a televizní koncesionářské poplatky, další poplatky vyvolané plněním předmětu činnosti nájemce,
- b) nájemce je povinen na své náklady předmět nájmu trvale udržovat v pořádku a čistotě,
- c) nájemce je povinen na své náklady udržovat předmět nájmu a zařízení v něm umístěná v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tj. zejména vybavovat jej předpisy požadovanými prostředky a zařízeními (protipožární prostředky, hygienická zařízení apod.), zajišťovat jejich revize, odborné prohlídky a případně obnovu,
- d) nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklou údržbu a opravy předmětu nájmu vyvolané běžnou činností nájemce nákladem nepřesahujícím Kč 40.000,-- v jednotlivém případě,
- e) nájemce je povinen zajistit potřebnou úspornost výdajů na obvyklou údržbu a opravy ad 5.4.d) a je proto povinen provádět výběr dodavatele těchto služeb z několika nabídek.

5.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nesplnil-li nájemce tuto povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

5.6. Škody způsobené na předmětu nájmu provozní činností nájemce, činností třetích osob nebo vlivem okolností nezávislých na vůli nájemce je nájemce povinen na své náklady uvést do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5.7. Nájemce je povinen vyvinout veškeré úsilí směřující k předcházení vzniku škod na předmětu nájmu.

5.8. Nájemce je povinen vždy k 31. 12. kalendářního roku vyhotovit písemný zápis o stavu předmětu nájmu včetně inventarizace a předložit jej pronajímateli nejpozději do 15. 1. roku následujícího.

Strana čtvrtá.

5.9. V nemovitostech najatých touto smlouvou jsou umístěny nájemní byty. Statutární orgán nájemce je oprávněn v zastoupení pronajímatele a s jeho předchozím souhlasem uzavírat s nájemci nájemní smlouvy, kterými přenechá byty do nájmu.

VI. Podnájem

6.1. Nájemce je oprávněn přenechat části předmětu nájmu, které nepotřebuje k plnění svého předmětu činnosti, za úplatu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, jde-li o podnájem na dobu nejvýše 30 dnů po sobě jdoucích.

6.2. Části předmětu nájmu, zejména potom nebytové prostory, které nájemce nebude pro plnění svého předmětu činnosti potřebovat, je oprávněn přenechat do podnájmu třetí osobě na dobu delší jak 30 dnů po sobě jdoucích pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

6.3. Nájemce sjednává podnájem vždy písemnou smlouvou. Účel podnájmu musí být vždy shodný se sjednaným účelem nájmu podle obsahu této smlouvy.

VII. Stavební a jiné úpravy

7.1. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy podléhající stavebnímu povolení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.2. Ve sporném případě se má za to, že předběžného souhlasu pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

7.3. Nájemce je oprávněn na předmětu nájmu umístit informační tabule o své organizaci a provozu. K umístění jiných reklam na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán pronajímatelem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

VIII. Nájemné

8.1. Nájemné smluvní strany sjednávají dohodou a činí Kč 2 900 000,- (slovy: dva miliony devět set tisíc korun českých) ročně.

Strana pátá.

8.2. Nájemné je splatné nejpozději do 6.října běžného roku na účet pronajímatele č. [REDACTED] na základě vystavené faktury pronajímatelem. Nájemné je zapláceno dnem jeho připsání na účet pronajímatele.

8.3. Součástí nájemného sjednaného v tomto článku nejsou služby poskytované spolu s nájmem.

IX. Trvání smlouvy

9.1. Nájem podle obsahu této smlouvy vzniká dne 18.7.2001 a je sjednán na dobu neurčitou.

9.2. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

9.3. Výpovědní doba se sjednává a činí tři měsíce.

9.4. Nájem lze ukončit v jednoměsíční výpovědní době pouze z těchto důvodů:

- předmět nájmu není způsobilý ke sjednanému účelu nájmu,
- nájemce porušuje povinnosti sjednané touto smlouvou,
- nájemce ztratí způsobilost vykonávat činnost, která je účelem nájmu.

9.5. Výpovědní doba (9.3., 9.4.) počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den ode dne jejího odeslání jako doporučené zásilky nájemci na adresu jeho sídla.

X. Závěrečná ustanovení

10.1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s předmětem nájmu, jeho technickým a právním stavem a stavem jeho užívání. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přebírá jak stojí a leží ke dni podpisu této nájemní smlouvy.

10. 2. Oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy za pronajímatele je Rada města Turnova a za nájemce jeho statutární orgán. Smluvní strany dále jmenují tyto osoby oprávněné jednat ve věcech technických a provozních:

- a) za pronajímatele: - pověřený zaměstnanec Městského úřadu v Turnově, odboru správy majetku,
- b) za nájemce: - ředitel (ka) nebo jím pověřený pracovník (správce nájemce)

Strana šestá.

10.3. Smluvní strany jsou oprávněny se odchýlit od ujednání této smlouvy pouze ve výjimečných, a to havarijních situacích. V takovém případě se nejedná o porušení povinností smluvní strany, pokud o takové situaci neprodleně informuje druhou smluvní stranu.

10.4. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se smluvní strany občanským zákoníkem v platném znění, zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu nebytových prostor v platném znění a obecně závaznými právními předpisy.

10.5. Obsah této smlouvy a její přílohy lze měnit pouze písemnou formou.

10.6. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 obsahující specifikaci předmětu nájmu.

10.7. Rada města Turnova usnesením č. 211/01 ze dne 18.7.2001 vyslovila souhlas s uzavřením této smlouvy.

10.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, účinnosti dne 18.7.2001.

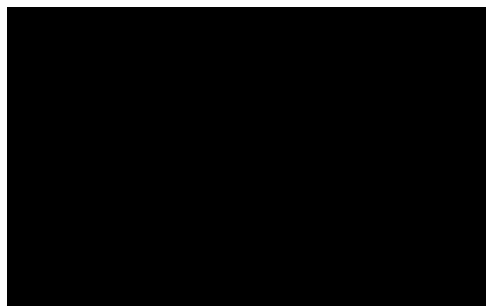
Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům. Dále prohlašují, že její obsah je projevem jejich svobodné a pravé vůle prosté jakéhokoliv omylu a tísně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Turnově dne 18.7.2001

Pronajímatel:



Nájemce:



**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a nemovitostí
– specifikace nemovitostí**

Objekt:

čp.2030, 2031, 2032, 2047 ul. Žižkova, Turnov - o výměře 8 524 m²

Pozemky:

Parc.č. 865/2, 865/3, 864/2, 864/11,864/4, 864/6,
864/7, 864/8, 865/4, 865/5, 865/6 - o výměře 4 593 m²

Objekt:

Čp. 1897, 1898 Granátová ul, Turnov - o výměře 6 490 m²

Pozemky:

Parc.č. 1660/91, 1660/92 - o výměře 814 m²