

Město Litoměřice, zastoupené starostou Jiřím LANDOU

jako pronajímatel na straně jedné

a

Školský úřad v Litoměřicích, zastoupen ředitelem Mgr. Vladislavem KVAPILEM

jako nájemce na straně druhé

(dále jen smluvní strany).

§ 1

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými právními předpisy, a to zejména se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků - na této

n á j e m n í s m l o u v ě :

§ 2

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami upravený v souladu s vůlí smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

§ 3

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v nemovitosti číslo 730/1 v Palackého ulici v Litoměřicích. Pronajímatel je vlastníkem níže popsaných nebytových prostor a vlastníkem celé nemovitosti, v níž se předmětné nebytové prostory nacházejí. Pronajímané nebytové prostory tvoří šest kanceláří, dvě sociální zařízení, kuchyňka, chodba a schodiště v prvním patře a dále čtyři kanceláře, polovinu archivu, sociální zařízení, úklidová místnost, chodba a schodiště v podkroví, vše o celkové výměře 287,5 m². Pronajímateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily disponovat s nemovitostí a nebytovými prostorami.

O pronájmu nebytových prostor rozhodla Městská rada na svém zasedání již před uzavřením dřívější nájemní smlouvy na stejný předmět nájmu ze dne 17.2.1992. Dalším nájemcem ve stejné nemovitosti je Okresní ústav sociálních služeb v Litoměřicích.

§ 4

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu specifikovaného v ustanovení § 3 nájemní smlouvy.

Předmět nájmu bude užíván výlučně k zřízení a provozování Pedagogicko-psychologické poradny.

Změna účelu užívání nebytových prostor je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu podle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen dbát na to, aby byly při provozu činnosti dodrženy všechny hygienické, požární a ostatní předpisy a normy.

Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

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

§ 5

Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho okamžitého stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů telefonních linek nebude provedeno samostatným protokolem, neboť nájemce nebytové prostory již užíval bezprostředně před uzavřením této smlouvy, a to na základě smlouvy ze dne 17.2.1992 a následně ze dne 6.3.1997.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze s nájemcem nebo s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol.

§ 6

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této nájemní smlouvy. Nájemce je dále povinen na své náklady a ke své tíži provádět úklid chodníku přilehlého k nemovitosti, v níž se nebytové prostory pronajímané touto smlouvou nacházejí.

Nájemce je povinen výlučně na své náklady hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor pronajímaných podle této smlouvy, jakož i další náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce, podle níže uvedených ustanovení této smlouvy v souladu s poskytovanými základními službami.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně předmětu nájmu, ať už se staly zapříčiněním nájemce nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

Nájemce je povinen hradit náklady za spotřebu plynu a za vodné přímo ze svého účtu.

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře.

§ 7

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

§ 8

Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu. Souhlas pronajímatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, zda tyto úpravy bude financovat pronajímatel nebo zda si financování zajistí nájemce sám.

V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního vedení.

V době uzavření předcházející nájemní smlouvy nebyly předmětné nebytové prostory způsobilé k užívání. Proto bylo dohodnuto, že rekonstrukci ve výši 1.300.000,- Kč provede na vlastní náklady nájemce s tím, že pronajímatel se bude podílet na rekonstrukci částkou ve výši 650.000,- Kč. Uvedená částka byla uhrazena na základě předložených faktur. Od placení nájemného ze strany nájemce se upouští až do vyčerpání celkových finančních nákladů vložených nájemcem do rekonstrukce, vždy však po souhlasu pronajímatele.

Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, tabuli pouze se svým označením.

§ 9

Nájemce je povinen dbát na to, aby v případě uzavírání podnájemních smluv na části předmětu nájmu tyto nebyly v rozporu s touto smlouvou.

§ 10

V souladu s ustanovením § 6 odst.2 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

Nájemné je stanoveno dohodou a činí ročně částku 32,642,20 Kč (slovy: třicetdvatisícešestsetčtyřicetdvě 20/100 korun českých), čtvrtletně tedy částku 8.160,50 Kč (slovy: osmtisícjednostošedesát 50/100 korun českých).

Nájemné se hradí za kalendářní čtvrtletí od počátku platnosti této smlouvy, vždy do pěti dnů po skončení příslušného čtvrtletí převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, číslo [REDAKCE] VS: [REDAKCE]

V případě skončení nájmu provedou smluvní strany vyúčtování nájemného nejpozději v den skončení nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu.

§ 11

Pojištění nemovitostí, v níž se nacházejí pronajímané nebytové prostory podle této smlouvy, hradí pronajímatel.

Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména ne za škody vzniklé na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.

§ 12

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Dohodnou-li se na tom smluvní strany, skončí nájem v den uvedený v této dohodě o skončení nájmu.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit kdykoliv, poruší-li nájemce hrubým způsobem své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.

§ 13

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnou formou, stávají se platnými a účinnými až podpisem oběma smluvními stranami.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Smluvní strany se dohodly, že podpisem této smlouvy ruší nájemní smlouvu uzavřenou na totožný předmět nájmu dne 6.3.1997.

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech o čtyřech listech z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou stejnopisech.

V Litoměřicích dne..... 30. 8. 1

Město Litoměřice
Jiří LANDA, starosta

Školský úřad v Litoměřicích
Mgr. Vladislav KVAPIL - ředitel