

Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Město Nové Město nad Metují

IČ : 272876

na základě příkazní smlouvy ze dne 16.10.2006 zastoupený První novoměstskou
teplárenskou s.r.o., náměstí Republiky 6, Nové Město nad Metují
za ni _____, jednatelka

IČ : 27471454 DIČ : CZ27471454

Bank. spojení: KB, č.ú.: 35-7646250297/0100

(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce:

CENTRUM NAJÁDA s.r.o.

Nové Město nad Metují, 28. října 415

za ni _____, jednatelka

_____ jednatelka

IČ : 275 30 434

Bank. spojení : 43-1230430297/0100

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. (o nájmu a podnájmu nebytových prostor) a podle zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SE SMLOUVOU O NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

č.: 03/2008/NB

I.

Preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 415 se stavební parcelou č.kat. 1790 na rozhraní KÚ Nové Město nad Metují a st. p. č. 174 v KÚ Vrchoviny, dále pozemku č. parc. 461/16 (KÚ Nové Město nad Metují) v kultuře ostatní a pozemku č. parc. 570/6 komunikace v Novém Městě nad Metují, ul. 28. října, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro KÚ Nové Město nad Metují u Katastrálního úřadu v Náchodě.

Pronajímatel je dále vlastníkem zařizovacích předmětů a vybavení, které je v domě čp. 415 umístěno.

2. Záměr města pronajmout nebytový prostor v domě čp. 415 a zařizovací předměty a vybavení, které je v domě čp. 415 umístěno, byl schválen usnesením rady města č. RM 132 - 4818/08 ze dne 4.1.2008 a byl zveřejněn ode dne 6.2.2008 do dne 22.2.2008.
3. Souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy byl vysloven usnesením rady města č. RM 134 - 4928/08 ze dne 3.3.2008.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Předmět nájmu je vymezen takto:

- a) nebytový prostor bazénu včetně zázemí a nebytové prostory sauny, solária a bufetu v objektu č.p. 415:

Bazén včetně zázemí

<i>Místnost</i>	<i>m2</i>	<i>Místnost</i>	<i>m2</i>
šatna muži	13,02	chodba+schodiště	7,2
šatna ženy	13,02	Bazén	162
sprchy muži	5,04	Úpravna vody+techn.	26,1
sprchy ženy	5,04	sklad 1	16,65
WC muži	1,12	sklad 2	13,12
WC muži - pisoár	1,12	Strojovna vzduchotech.	16,07
WC ženy	2,24		
předsíň WC	4,68		
bezbariérové WC	2,38		

<u>CELKEM Bazén+zázemí</u>	<u>288,8 m2</u>
-----------------------------------	------------------------

Sauna, solárium a bufet

<i>Místnost</i>	<i>m2</i>	<i>Místnost</i>	<i>m2</i>
venk. přír. solárium	28,85	vstupní chodba	9,8
odpočívárna	57,56	bufet (konzumace)	15,95
umělé solárium	9,6	sklad bufetu	5,85
potní místnost	14,23	předsíň WC - bufet	1,26
předsíň WC-sauna	1,26	WC – bufet	1,26
WC-sauna	1,26	bufet (prodej)	12,34
chladírna (4sprchy+bazén)	35,55	Rozvodna	5,04
šatna	21,95	Chodba	3,78
rozvaděč	4	Čekárna	25,88

<u>CELKEM Sauna, solárium a bufet</u>	<u>255,42 m2</u>
--	-------------------------

<u>CELKEM Pronajaté prostory</u>	<u>544,2 m2</u>
---	------------------------

- b) topná tělesa, osvětlovací tělesa a zařizovací předměty, jimiž je nebytový prostor sub a) vybavený - konkrétní výčet těchto zařizovacích předmětů je uveden v příloze č.1 této smlouvy
 - c) vybavení, které je v nebytovém prostoru sub a) umístěno - konkrétní výčet tohoto je uveden v příloze č.2 této smlouvy.
2. Předmět nájmu je nájemci pronajímán k výkonu jeho činnosti, uvedených v obchodním rejstříku.

3. Nájemce prohlašuje, že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy pronajatého prostoru.
4. Při předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat zejména popis stavu předmětu nájmu v den předání. Žádná ze stran neodepře bezdůvodně podpis předávacího protokolu.

III.

Úhrada za nájem

1. Cena nájmu byla mezi stranami stanovena dle usnesení Rady města Nové Město nad Metují č. RM134- 4928/08 ve výši 500,- Kč za 1m²/rok za prostory sauny, solária, bufetu a 1 Kč/rok za prostory bazénu a zázemí.

Sauna, solárium , bufet500,-Kč/m2/rok x 255,42 = 127 710,-Kč

Bazén a zázemí1,- Kč/rok

Výše nájemného za touto smlouvou nájemci pronajímaný nebytový prostor činí celkem

127 711,- Kč/rok

(10 643,-Kč/ měsíc)

V této částce je zahrnuto i nájemné za užívání zařizovacích předmětů a vybavení, vyjmenovaného v čl. II. odst. 1 písm. b) a c) této smlouvy.

Tato cena nezahrnuje náklady za odběr el. energie, plynu, vodné a stočné, náklady za úklid společných prostor, dodávku tepla a TUV a likvidaci odpadků.

2. Nájemné je splatné měsíčně, vždy do každého 15. dne měsíce předem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky v Novém Městě nad Metují č. účtu :

35-7646250297/0100, VS 415002602 .

3. Nájemce se zavazuje sepsat se správcem budovy smlouvu o službách, kde bude specifikován rozsah a druh poskytovaných služeb včetně úhrad.
4. Nájemce se dále zavazuje hradit ve vyúčtování služeb za uplynulý rok pronajímateli podíl 1/2 na celkových nákladech, vyúčtovaných pro společné prostory v domě - za spotřebu el. energie, dodávky tepla a TUV a za jejich úklid.
5. Vyúčtování poskytnutých energií a služeb bude prováděno pronajímatelem dle odečtů měřidel a za podmínek dle této smlouvy a platných právních předpisů. Nájemce je povinen provést úhradu případného nedoplatku za poskytnuté energie a služby do 15-ti dnů poté, co mu bude předloženo vyúčtování. Případný přeplatek za poskytnuté služby a energie bude nájemci vrácen v termínu do 31.3. následujícího roku.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává od 1.3. 2008 na dobu neurčitou .

2. Nájemní poměr lze ukončit výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s šesti měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní poměr lze rovněž ukončit dohodou obou stran.
4. Nájem dále skončí za podmínek dle zákona.
5. Nájemce si je vědom toho, že podmínkou této smlouvy je, že bude řádně a včas platit nájemné a služby včetně vyúčtování služeb s užíváním nebytových prostor spojené.
V souvislosti s tím bylo sjednáno, že nájemní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce nájemné, služby nebo vyúčtování služeb s užíváním nebytových prostor spojené, řádně a včas nezaplatil.
6. Nájemce je povinen předat pronajímateli po skončení nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
7. Pokud nájemce nepředá po skončení nájmu nebytový prostor pronajímateli řádně nebo v dohodnutém termínu, je povinen platit pronajímateli nadále platby, odpovídající svou výší měsíčním platbám nájemného, a to za každý, byť i jen započatý měsíc užívání předmětu nájmu, až do doby jeho uvolnění a předání pronajímateli.

V.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Prostor pronajatý dle této nájemní smlouvy je po celou dobu trvání nájmu pracovištěm předaným nájemci.
2. Nájemce je povinen a současně se i zavazuje v prostoru pronajatém dle této nájemní smlouvy dodržovat předpisy BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů. To se týká i všech osob, které se s vědomím nájemce v tomto prostoru zdržují.
3. O všech činnostech a změnách v prostoru pronajatém dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen a současně se i zavazuje neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce a uživatele objektu.
4. Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi této smlouvy .

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu jej udržovat.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.

3. Pronajímatel má celý objekt, včetně vnitřního zařízení budov a vybavení, pojištěn podle obecných kritérií. Toto pojištění se nevztahuje na věci vnesené nájemcem.
4. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a současně i povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu. Za náklady spojené s běžnou údržbou se pro účely této smlouvy považují zejména náklady na udržování a čištění nebytového prostoru a vybavení uvedeného v čl. II. odst. 1 písm. b) a c) této smlouvy, které se provádějí obvykle při jejich delším užívání.
3. Nájemce je dále povinen na své náklady zajišťovat a provádět drobné opravy předmětu nájmu. Za drobné opravy se považují zejména opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují např. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.
4. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují jakékoliv další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, pokud nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 15.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
5. Za drobnou opravu nejsou považovány opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
6. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební a jiné úpravy předmětu nájmu. Všechny změny předmětu nájmu a zásahy do nemovitostí musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen uskutečňovat svou činnost v pronajatém nebytovém prostoru v souladu s protipožárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy.
8. Nájemce je povinen zajistit periodické revize technických zařízení sloužících pro potřeby provozu, oprav a údržby pronajatých nebytových prostor, vč. elektroinstalace. Dále je povinen zajistit protipožární prohlídky včetně provozuschopnosti hasících přístrojů, podle zvláštních předpisů, odstranit případně zjištěné závady a uhradit náklady spojené s těmito revizemi a opravami .
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřeby úprav a údržby předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a oprav dle této smlouvy. Takto oznámené opravy a údržby v pronajatých prostorách zajistí pronajímatel. Nájemce je odpovědný pronajímateli za škodu, kterou způsobí nesplněním této

oznamovací povinnosti. Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava nesnese odkladu, náklad na opravu, kterou je povinen zajistit pronajímatel, přísluší nájemci náhrada vynaložené částky. Nárok na tuto náhradu však musí uplatnit u pronajímatele písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 pracovních dnů po zahájení prací na odstranění havarijního stavu.

Vždy do konce listopadu daného kalendářního roku nájemce předá pronajímateli požadavky na provedení oprav nebo investic v pronajatém nebytovém prostoru.

Požadavky budou předány v písemné formě.

10. Nájemce je povinen kdykoliv o to bude z rozumného důvodu požádán, umožnit pronajímateli přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP a dále za účelem provedení opravy a udržování předmětu nájmu pronajímatelem. Pokud bude termín přístupu pronajímateli předem znám, zavazuje se pronajímatel nájemce o tomto vyrozumět minimálně 3 dny předem.
11. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do společných prostor objektu a do pronajatého nebytového prostoru. Toto právo se vztahuje též na zaměstnance, spolupracovníky či obchodní partnery a klienty nájemce. Nájemce se zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu pronajímatele.
12. Nájemce je povinen udržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem likvidaci komunálních a nebezpečných odpadů vzniklých při jeho smluvní činnosti v pronajatém nebytovém prostoru.
13. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem. To neplatí v případě, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
14. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem na vhodném místě (místech) orientační poutač či tabuli. Před umístěním předloží návrh k odsouhlasení pronajímateli. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce.
15. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.

VIII.

Závěrečná ustanovení

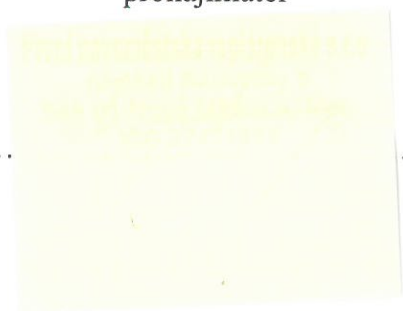
1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními zákona.
4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Novém Městě n. Met. dne 29. 2. 2019

V dne 29. 2. 2019

pronajímatel



nájemce

