

34/2023



Město Chotěboř

IČO: 00267538,

Se sídlem: Trčků z Lípy 69, 583 01 Chotěboř

Zastoupené: Ing. Ondřejem Kozubem, starostou města
(dále jen „pronajímatel“)

a

FOKUS Vysočina, z.ú.

IČO: 15060306

Se sídlem: 5. května 356, 580 01 Havlíčkův Brod

Jednající: Mgr. Annou Šimonovou, ředitelkou
(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek I.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku číslo parcelní 674/6, jehož součástí je stavba - budova městských jeslí č. p. 262 v ulici Kosmonautů v Chotěboři, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, se sídlem v Jihlavě, katastrální pracoviště Havlíčkův Brod na LV 10001 pro obec a k. ú. Chotěboř.

Článek II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci zařízené nebytové prostory, které jsou uvedeny v příloze č. 1. Součástí pronájmu jsou i venkovní terasy. Celková výměra podlahové plochy pronajatých nebytových prostor je 250 m², venkovní terasy 97 m².
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů dalším zařízením potřebným pro výkon činností podle čl. III této smlouvy. Toto zařízení je ve vlastnictví nájemce, který se zavazuje jej na své náklady nejpozději ke dni zániku nájmu z pronajatých prostorů vyklidit.

Článek III.

1. Pronajímatel pronajímá výše uvedené zařízené nebytové prostory nájemci, aby je užíval výlučně k následujícím činnostem:
 - provozování denního stacionáře pro mentálně a tělesně postižené a osobní asistence
 - provozování souvisejících administrativních činností.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory výlučně ke smluvenému účelu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro účel nájmu podle odst. 1 a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek IV.

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01. 01.2024.

Článek V.

Nájemné činí 300,00 Kč/m²/rok u nebytových prostor a 200,00 Kč/m²/rok za terasy. Celkové nájemné tedy bude **94 400,00 Kč** ročně a je splatné na základě vystavených faktur Městem Chotěboř ve 4 čtvrtletních splátkách ve výši 23 600,00 Kč, vždy nejpozději do konce prvního měsíce daného čtvrtletí.

Za zaplacené jsou nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s nájmem považovány dnem připsání na účet pronajímatele.

Článek VI.

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména úklid společných prostor budov, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem, pokud není dále uvedeno jinak a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
2. Výši úhrady za služby za dodávky tepla a teplé užitkové vody je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvyšovat o míru růstu ceny tepla a teplé užitkové vody podle cenového ujednání s příslušným dodavatelem.
3. Dodávku tepla zajišťuje Město Chotěboř prostřednictvím vybraného dodavatele. Výpočet spotřebovaného tepla je určen poměrnou částkou celkových nákladů na základě poměru užívané plochy z celkové vytápěné plochy budovy. Náklady na teplo budou rozpočteny za období od 1. ledna do 30.11. běžného roku a za měsíc prosinec budou vyfakturovány nejpozději do 20. ledna následujícího roku.
4. Dodávka elektrické energie je účtována dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje nahlásit stav elektroměru vždy k poslednímu dni v měsíci. Z celkového vyúčtování faktury za spotřebovanou elektrickou energii v budově čp. 262 ul. Kosmonautů, Chotěboř, bude nájemci zaslána faktura za skutečně spotřebovanou elektrickou energii za každý měsíc.
5. Nájemce se zavazuje platit **10 %** z celkového vyúčtování faktury za vodné a stočné v budově čp. 262 ul. Kosmonautů, Chotěboř. Toto procento je procentem z celkové pronajímané plochy nebytových prostor. Náklady za vodné a stočné budou vyfakturovány nejpozději do 20. ledna následujícího roku.
6. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené podmínky nájmu se použijí na nájemní vztah podle výše citované smlouvy o nájmu nebytových prostor od 01.01. 2024.
7. Pronajímatel vystavuje nájemci fakturu za spotřebu tepla elektrické energie, vodného a stočného nejpozději do 30 dnů po doručení faktury pronajímateli. Nájemce se zavazuje fakturu uhradit do 14 dnů od doručení.
8. Změna výše nájemného bude prováděna na základě písemné dohody smluvních stran. V případě, že roční výše inflace spotřebitelských cen, vyhlášená ČSÚ, překročí 4 %, bude cena zvýšena o procenta překračující stanovenou 4 % hranici. První zvýšení nájemného tímto způsobem může být provedeno nejdříve v roce 2025. O tomto zvýšení je pronajímatel povinen nájemce písemně vyrozumět.

Článek VII.

1. Nájemce:

- a) **užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení**

- b) je oprávněn na budově č. p. 262 v ulici Kosmonautů, Chotěboř, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, umístit po dobu trvání nájmu informační tabuli, jejíž podobu a rozměry schválí pronajímatel
- c) náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor včetně běžného úklidu
- d) nesmí bez souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jinému subjektu
- e) pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a případných oprav, které je povinen provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla
- f) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností)
- g) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 10.000,00 Kč a které se netýkají zařízení pevně spojené s nemovitostí
- h) není oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv změny, vyjma běžných udržovacích prací, bez souhlasu pronajímatele. Nájemce zejména nesmí provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy
- i) odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách
- j) na své náklady zajišťovat v pronajatých nebytových prostorách provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků a případně dalších zařízení, u nichž jsou periodické revize předepsány. Kopie revizních zpráv se nájemce zavazuje předat pronajímateli
- k) je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení nebo dodržování této smlouvy. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv přístup k uzávěrům vody
- l) se zavazuje v případě skončení nájmu vyklidit z nebytových prostor zařízení ve svém vlastnictví a nebytové prostory se zařízením podle této smlouvy předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nejpozději v den skončení nájmu
- m) je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odstranit z budovy tabuli se svým názvem a odstranit poškození budovy způsobené instalací a odstraněním označení

2. Pronajímatel:

- a) předat nájemci pronajatý prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat
- b) Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem, hradí pronajímatel. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů, je povinen odstranit závady na své náklady v termínech stanovených revizní zprávou.

Článek VIII.

1. Nájem podle této smlouvy lze ukončit:
písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
písemnou výpovědí v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku
2. Výpovědní lhůta je tři měsíce, pokud se strany nedohodnou jinak, a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek IX.

1. Případné změny této nájemní smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky po vzájemné domluvě obou smluvních stran.
2. Tuto smlouvu schválila Rada města svým usnesením č. 660/31/RM/2023 ze dne 20.12.2023.
3. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními příslušných zákonů a občanského zákoníku.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 01.2024.
6. Touto smlouvou se ruší smlouva ze dne 07.07.2017.

V Chotěboři dne 02 -01- 2024

Pronajímatel:

.....
Ing. Ondřej Kozub



Nájemce:

.....
Mgr. Anna Šimonová

FOKUS Vlasti
5. Května 2
IČO: 15060395, DIČ: CZ15060395
tel.: 569 421 845, e-mail: info@fokusvlasti.cz

Příloha:
Seznam pronajatých prostor

Místnost	plocha v m2
Vstupní hala s šatnou	28.16
Chodba	12.28
Sklad pomůcek 1	1.55
Sklad pomůcek 2	4.50
Úklidová místnost	4.50
WC muži	1.33
WC pracovníci	1.33
Kancelář OA	8.84
Kancelář vedoucí střediska	13.02
Relaxační místnost	52.33
WC bezbariérové	5.98
Denní místnost	52.80
Kuchyňka	8.29
Kancelář sociální pracovnice	10.92
tělocvična	44.17
Celkem	250.00

Celkem terasy: 97, m²

Seznam drobného hmotného majetku

Inventární číslo	Název	Pořizovací cena	ZC účetní	Datum pořízení
5012	REHABILITAČNÍ STŮL	20 000,00	0,00	30.12.2004
5018	VARHANY JAMAHA	11 170,00	0,00	30.12.2004
		Suma: 31 170,00	Suma: 0,00	