Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.
sídlo : Náměstí Jiřího 20/I., 290 01 Poděbrady,
IČO : 00239640
bankovní spojení :
číslo účtu :
zast.
na straně jedné jako pronajímatel

a

Centrum sociálních a zdravotních služeb Poděbrady o.p.s.
sídlo : Lipanská 721/III., 290 01 Poděbrady
IČO : 27395286
bankovní spojení :
číslo účtu :
zastoupená :
na straně druhé jako nájemce
uzavírají podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění předpisů dalších jej pozměňujících a doplňujících a příslušných právních předpisů tuto

S M L O U V U O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je správcem domu č.p. 333/III. v Krátké ulici v Poděbradech. Objekt je stavebně určen pro provozování bytů a nebytových prostor a jehož vlastníkem je město Poděbrady.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytový prostor v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 333/III., Krátká ulice v Poděbradech ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování, jejichž situování a členění je uvedeno v dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor uvedený v dodatku č. 1 pro účely provozování obslužné místnosti pečovatelek a činností souvisejících. Ke změně účelu musí mít předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je najímá.

II.
Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2006.
2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce dvanácti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat je vyklizené, ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a bez poškození, zástupcům pronajímatele.
4. **Nájem je možné ukončit jednostranně ze strany pronajímatele odstoupením od smlouvy:**

a) v případě prodlení nájemce v placení nájemného nebo záloh na služby poskytovaných s nájmem nebytového prostoru o více jak patnáct dnů,

b) v případě, že nájemce svou činností porušuje práva ostatních nájemců, nedodržuje obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných, neudržuje pronajaté a společné prostory ve způsobilém stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, v souvislosti s jeho činností je rušen veřejný pořádek.

V těchto případech se nájemce zavazuje nebytové prostory vyklidit a předat

pronajímateli ve lhůtě 15 ti dnů od oznámení pronajímatele, že odstupuje od této smlouvy o nájmu. Za oznámení se považuje písemná zpráva odeslaná pronajímatelem nebo jinak doručená na adresu nebytového prostoru.

5. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10 ti dnů od doby, kdy tento stav nastal. Do doby předání nebytového prostoru hradí nájemce nájemné a zálohy na služby uvedené v příloze v té době platné.

6. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu jestliže mimo jiné

a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou

b) nájemce nebo jiné osoby, které s ním užívají nebytový prostor přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v domě

c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s jeho souhlasem.

Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7. Nájemce se zavazuje, že nepřevede bez souhlasu pronajímatele na jiného práva vyplývající z této smlouvy ani uzavřený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení může mít za následek odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele s patnáctidenní lhůtou k vyklizení pronajatých prostor nájemcem, přičemž vzájemně poskytnutá plnění a vynaložené náklady se nevrací a nájemci nevzniká nárok na odstupné. Na tomto se smluvní strany výslovně dohodly.

8. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.

9. Za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč.

III.
Cena nájmu

1. Výše nájemného za nebytové prostory se sjednává dohodou ve výši uvedené v dodatku č. 1.

Nájemné a výpočet záloh na služby souvisejících s nájmem předmětného nebytového prostoru je uveden v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude nahrazován dalšími příslušně očíslovanými dodatky tehdy, dojde-li ke změnám ve výši nájemného nebo záloh na služby spojené s nájmem nebytového prostoru.

2. Úhrada ročního resp. měsíčního nájemného za užívání nebytových prostor a záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru je specifikována v dodatku č. 1 této smlouvy.

3. Výše nájemného uvedená v dodatku č. 1 platí pro rok 2006. S účinností od 1.1.2007 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvého měsíce příslušného roku. Nájemné pro rok 2007 již proto může zahrnovat zvýšení o míru inflace vyčíslenou za rok 2006 atd. Výše nájemného na rok 2006 a další roky a výše záloh na služby bude uvedena vždy v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční výši nájemného v pravidelných měsíčních úhradách. Výše této úhrady je uvedena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví.

IV.
Služby

1. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby spojené s užíváním

nebytového prostoru poskytované pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh je vyčíslena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a bude měněna vždy se změnou výše cen energií, vodného a stočného atp. Zálohy na služby jsou splatné tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce budou připsány na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru provede pronajímatel s tím, že finanční vyrovnání bude provedeno do 5 ti dnů od předložení vyúčtování nájemci.

2. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci odpadu z prováděných činností v nebytovém prostoru.

3. Pronajímatel bude nájemci poskytovat dodávky tepelné energie, pitnou a teplou užitkovou vodu vč. stočného. Nájemce může používat výtah.

4. Vlastní nebytový prostor bude nájemcem vybaven měřidlem elektrické energie a spotřebované množství hrazeno přímo dodavateli této komodity.

5. Množství el. energie spotřebované osvětlením společných prostor bude nájemci vyúčtováno s vyúčtováním záloh. Nájemce bude hradit takovou část nákladů z celkové částky, která odpovídá poměru plochy užívaného nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytů.

6. Výše úhrady nákladů za vodné a stočné, dodávku tepla a TUV, výtah, osvětlení a úklid společných prostor bude vypočtena z poměru plochy užívaného nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytů. V případě, že jednotlivé komodity dodávané do nebytového prostoru budou měřeny poměrovými měřidly, naměřené hodnoty budou podle platných předpisů použity při jejich vyúčtování.

7. Pronajímatel souhlasí se zřízením vlastní telefonní linky nákladem nájemce.

8. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upravenou výši ceny nájmu nebo vyúčtováním služeb hrazených pronajímateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatých prostor práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných.

Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, ať již způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázáni partneři či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující.

2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit:

- náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Jedná se zejména o opravy a úpravy spojené s provozem nebytového prostoru, malování užívaných nebytových prostor, udržování zahrady atp.
- drobné opravy technologického vybavení nebytových prostor (výměny žárovek, zářivkových trubic, el. jištění, opravy sociálního zařízení atp.), když cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 700,- Kč (tato částka bude 1 x za 2 roky aktualizována dle míry inflace),
- náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude oznámena na tlf.č. nebo

4. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný

provoz nájemce.
5. Nájemce je rovněž povinen vyžádat si od pronajímatele souhlas k provádění zásadních úprav pronajatých prostor (zejména stavebních úprav popř. zásahů do konstrukce objektu).
6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.
7. Nájemce bude užívat pronajaté prostory výhradně pro účely uvedené v čl. I. této smlouvy a nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tyto prostory poskytnout třetím osobám (podnájem).
8. Nájemce je povinen uzavřít pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.

VI.
Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).
2. Pronajímatel se dále zavazuje :
a) zajistit plný výkon práv spojených s užívání prostor,
b) zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,
c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání nebytových prostor s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.
3. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na interiéru. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.
V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.
Otázka vlivu těchto zásahů resp. stavebnětechnického stavu na výši nájemného bude řešena vzájemnou dohodou smluvních stran a přesná výše slevy z nájmu bude dohodnuta nejpozději do dvou měsíců od skončení důvodů, které vedly ke snížení nájmu.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě objektu. Tvar, rozměr a vzhled bude odsouhlasen stavebním úřadem MÚ příp. dalšími zainteresovanými orgány. Toto si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

VII.
Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná

smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.
2. Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 116/1990 Sb.v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.
3. Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští jednostrannou změnu.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný výtisk.
5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti k 2. lednu 2006.
V Poděbradech dne 2.1.2006

....
pronajímatel nájemce

D O D A T E K č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v domě čp. 333/III., Krátká ulice v Poděbradech, uzavřené dne 20. prosince 2004 mezi

Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.
sídlo : Náměstí Jiřího 20/I., 290 01 Poděbrady,
IČO : 00239640
bankovní spojení :
číslo účtu :
zast.
na straně jedné jako pronajímatelem
a
Centrum sociálních a zdravotních služeb Poděbrady o.p.s.
sídlo : Lipanská 721/III., 290 01 Poděbrady
IČO : 27395286
bankovní spojení :
číslo účtu :
zastoupená
na straně druhé jako nájemcem

1. Situování a členění nebytových prostor přenechaných nájemci k užívání (čl.I., bod 2 smlouvy):
Nebytové prostory jsou situovány v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 333/III. v tomto členění:

denní místnost s kuch. koutem	o výměře 23,90 m²
předsíň, umývárna, WC	o výměře 12,00 m²

2. Výměra nebytových prostor činí celkem 35,90 m²

3. Roční nájemné činí c e l k e m (35,90 m² x 1.000,- Kč/m²/rok)	35.900,- Kč
Měsíční nájemné činí c e l k e m	2.992,- Kč

4. Zálohy na služby spojené s nájmem nebytového prostoru	
4.1. záloha na dodávku studené vody	100,- Kč
4.2. záloha na dodávku TUV, ÚT	800,- Kč
4.3. osvětlení a úklid společných prostor	280,- Kč
Měsíční zálohy c e l k e m	1.180,- Kč
5. Měsíční úhrada nájemného a záloh	4.172,- Kč

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

....
pronajímatel

.....
nájemce

V Poděbradech dne 2.1.2006