


Nájemní smlouva č. 80/7/2003


1. Statutární město Most

Zastoupeno : primátorem města Ing. Vladimírem Bártlem
IČ : 266094
Sídlo : Most, Radniční 1
Bankovní spojení : 

jako pronajímatel na straně jedné

a

2. Dětský diagnostický ústav a středisko výchovné péče pro děti a mládež

Zastoupený : PhDr. Boženu Lávnovou, ředitelkou


IČ : 46748083
Sídlo : Liberec, U Opatrovny 3

jako nájemce na straně druhé

uzavřeli dnes tuto

s m l o u v u

čl. I

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 1408 v ul. Růžová v Mostě - na stavební parcele č. 6263 v k.ú. Most II zapsané na LV č. 1 pro obec Most v katastru nemovitostí KÚ v Mostě.

1.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor o výměře 181,15 m² nacházející se napravo od schodiště ve II. nadzemním podlaží budovy čp. 1408 (pavilon „E“) - dále jen „nebytový prostor“.

1.3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytový prostor za účelem rozšíření ambulantní a internátní části střediska.

čl. II

Nájemné, úhrada za služby a další platby spojené s užíváním nebytového prostoru

2.1. Z pronajatých prostor bude nájemce pronajímateli platit nájemné ve výši 181,15 Kč/rok.

2.2. Mimo nájemného bude nájemce platit pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, jejichž druh a výše úhrady nebo způsob výpočtu úhrady za tyto služby jsou blíže specifikovány ve výpočtovém listu (příloha č. 1).

2.3.

a) Nájemné je splatným ročně předem vždy na počátku splatného období, tj. do 31.1. na účet pronajímatele. Nájemné za část roku 2003, tj. od uzavření této smlouvy činí poměrnou část sjednaného nájemného a je splatným do 30-ti dnů od uzavření smlouvy na účet pronajímatele.

b) zálohy úhrad za služby spojené s užíváním NP jsou splatné měsíčně vždy za kalendářní měsíc předem do 15. dne splatného kalendářního měsíce s tím, že případný rozdíl mezi skutečnými náklady za služby vzniklými pronajímateli a uhrazenými zálohami bude pronajímatelem nájemci vyúčtován a vyúčtování zasláno po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí. Nedoplatky či přeplatky jsou splatnými do 15. dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.

2.3.1. V případě, že tato smlouva nabude účinnosti po 1. dnu kalendářního měsíce, budou zálohy úhrad za služby zaplacený v alikvotní výši spolu s úhradami záloh úhrad za služby za následující kalendářní měsíc.

2.4. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Pojem růst indexu spotřebitelských cen se rozumí tento pojem, jak je užit v § 67 odst. 1 zák. č. 155/1995 Sb. Pro stanovení míry růstu tohoto indexu jsou rozhodující údaje Českého statistického úřadu. V případě vyjádření míry růstu uvedeného indexu s přesností setiny procenta a vyšší se údaje nižší než 0,05 % zaokrouhlují na celé desetiny procenta dolů, údaje od 0,05 % na celé desetiny procenta nahoru.

2.5. Zvýšení nájemného dle bodu 2.4. nastane automaticky od 1. dubna roku následujícího po roce, kdy vznikl k této úpravě důvod, tedy v roce následujícím po roce, kdy takový nárůst nastal. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je nájemné, jak bylo naposledy před tímto zvýšením sjednáno nebo zvýšeno dle bodu 2.4.

2.6. Nájemné nebude po dobu dvou let zvyšováno o roční míru inflace, jestliže nájemce má nebytový prostor pronajatý za nájemné, které převyšuje o 10% minimální základní sazbu nájemného.

2.7. V případě zvýšení cen jednotlivých služeb spojených s užíváním nebytového prostoru o více než o 10 % ve vztahu ke kalendářnímu roku minulému se zálohy na služby, kterých se zvýšení cen týká, zvýší procentuelně shodně se zvýšením cen těchto služeb. Zvýšení nastane za předpokladu, že to pronajímatel nájemci písemně oznámí do dvou měsíců ode dne, kdy se ceny zvýší, a zvýšení nastane 1. dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo takové oznámení nájemci doručeno. Nájemce je dále v takovém případě povinen pronajímateli doplatit rozdíl mezi výší záloh za období od zvýšení cen příslušných služeb do dne, kdy nastane zvýšení těchto záloh, a to ve výši rozdílu mezi částkou, kterou by za toto období zaplatil na zvýšených zálohách a částkou, kterou měl zaplatit za toto období před zvýšením záloh.

2.8. Veškeré platby nájemce pronajímateli budou realizovány převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele.

čl. III

Práva a povinnosti stran

3.1. Nájemce se zavazuje:

- a) nebytový prostor užívat a užívat ho jen k účelu uvedenému v čl. I této smlouvy, nenechat jej bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou převodu nájmu, podnájmu, výpůjčky ani jiným způsobem ani z části nebo na dočasnou dobu k užívání třetí osobě,
- b) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v tomto prostoru nepodnikat společně s třetí osobou, být společníkem, nebo v rámci právnické osoby, jíž bude společníkem, členem či akcionářem,
- c) neprovádět v nebytovém prostoru ani v objektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, při písemném souhlasu pronajímatele budou úpravy provedeny na náklady nájemce bez jeho jakéhokoliv nároku na případné vypořádání směrem k pronajímateli,
- d) svými náklady udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, při tom je povinen na své náklady zajišťovat opravy v rozsahu přílohy č. 2 této smlouvy a bez tohoto omezení veškeré opravy poškození způsobených jím nebo osobami s jeho souhlasem se v pronajatém prostoru zdržujícími,
- e) vždy umožnit pronajímateli v provozní době pronajatého nebytového prostoru přístup do tohoto prostoru za účelem zejména kontroly dodržování plnění podmínek nájemní smlouvy, kontroly stavu nebytového prostoru a z jiných provozních důvodů. Mimo provozní dobu je nájemce povinen pronajímateli umožnit vstup do pronajatého prostoru v naléhavých případech, hrozí-li nebezpečí z prodlení. Výkonem tohoto práva vstupu pronajímatele nesmí být nájemce nad nezbytnou míru obtěžován,
- f) dodržovat při užívání nebytového prostoru všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy včetně vyhlášek pronajímatele či vnitřních předpisů vydaných pro zajištění provozu objektu pronajímatelem a počínat si při užívání nebytového prostoru tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v objektu a nedocházelo k omezování práv pronajímatele a třetích osob,
- g) zajišťovat provádění předepsaných revizí v pronajatém prostoru a provádět jejich kontrolu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- h) hlásit ihned pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce (změnu bydliště, sídla, adresy pro doručování, právní formy a pod.) jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení plateb nájemce,
- i) neumísťovat v objektu ani na objektu bez souhlasu pronajímatele žádná firemní označení (mimo označení svého) ani reklamní zařízení,
- j) nebytový prostor skutečně trvale užívat k pronajatému účelu a pronajímateli vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání nebytového prostoru k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců,
- k) vždy prokazatelně a písemně oznámit pronajímateli změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde.

3.2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit po celou dobu trvání nájmu plný a nerušený výkon práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy včetně zajišťování oprav, které nemá zajišťovat dle této smlouvy nájemce,

- b) zajistit, aby objekt byl po celou dobu trvání nájmu v řádném a bezpečném technickém stavu,
- c) seznámit nájemce s vnitřními předpisy platnými pro objekt jakož i po celou dobu trvání této smlouvy nájemce seznamovat s jejich změnami,
- d) poměrná část pojištění proti živelním událostem bude u nájemce uplatněna v rámci výpočtového listu z objemu, který za pojištění uhradí město Most.

čl. IV

Ujednání o trvání smlouvy

- 4.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může být vypovězena jen písemnou výpovědí. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 4.2.** Předání a převzetí nebytového prostoru bude provedeno protokolem, písemně a potvrzeno podpisy obou smluvních stran.

čl. V

Další ujednání

- 5.1.** Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžité závazek dle této smlouvy (platby nájemného, záloh na služby, všech nedoplatek a přeplatek jakož i smluvních pokut) je splněna dnem, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele nebo mu doručena.
- 5.2.** V případě prodloužení s jakoukoli platbou nájemce pronajímateli je nájemce povinen pronajímateli zaplatit za každý i započatý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky, a to i když prodloužení nezaviní.
- 5.3.** Sjednává se, že:
 - a) v případě porušení povinnosti užívání nebytového prostoru jen k účelu uvedenému v bodu 1.3. této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč,
 - b) v případě porušení povinnosti neprovádět v nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč,
 - c) v případě porušení povinnosti umožnit pronajímateli přístup do nebytového prostoru jak v provozní době, tak mimo provozní dobu v naléhavých případech, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč,
 - d) v případě porušení povinnosti hlásit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.
- 5.4.** U všech smluvních pokut sjednaných v této smlouvě platí, že oprávněný k přijetí smluvní pokuty je oprávněn kromě zaplacení pokuty domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje povinného povinností splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu je povinen povinný zaplatit bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši do nabytí účinnosti odstoupení vzniklé.

5.5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat, nebude-li písemně dohodnuto jinak, nebytový prostor řádně vyklizený, uklizený, nově vymalovaný základním bílým nátěrem a stavebně uvedený do původního stavu jako před vznikem nájemního poměru nejpozději ke dni ukončení nájmu. Sjednává se, že v případě nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného z nebytových prostor, jaké měl platit naposledy před skončením nájmu, a to za celou dobu prodlení nájemce se splněním této povinnosti. Nepředá-li nájemce pronajímateli nebytový prostor ve shora sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy nájemce nebytový prostor uvést do takového stavu na náklady nájemce. Nepředá-li nájemce pronajímateli nebytový prostor včas, je pronajímatel oprávněn do nebytového prostoru vstoupit bez přítomnosti nájemce a nebytový prostor na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši, pokud budou uskladněny dodavatelským způsobem, náklady pronajímateli s tím vzniklé.

5.6. Sjednává se, že

a) doručením oznámení pronajímatele dle bodu 2.7. této smlouvy se rozumí též doručení Přílohy č. 1 upravené v částech týkajících se příslušných zvýšení,

b) podmínka doručení oznámení změny výše plateb za služby dle bodu 2.7. se považuje za splněnou i případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne na poště, a to dnem, kdy se zásilka vrátí od pošty zpět pronajímateli.

5.7. Sjednává se, že výměra nebytového prostoru uvedená v bodě 1.2. je užitá pro účely výpočtu nájemného a plateb za služby a bude takto užívána po celou dobu trvání této smlouvy, její nepodstatné odchylky od skutečnosti (v rozsahu +/- 3 %) se nedotýkají žádného z ustanovení této smlouvy ani výpočtů nájemného nebo plateb za služby.

5.8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Most, která bude přístupná dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření.

5.9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

čl. VI

Závěrečná ujednání

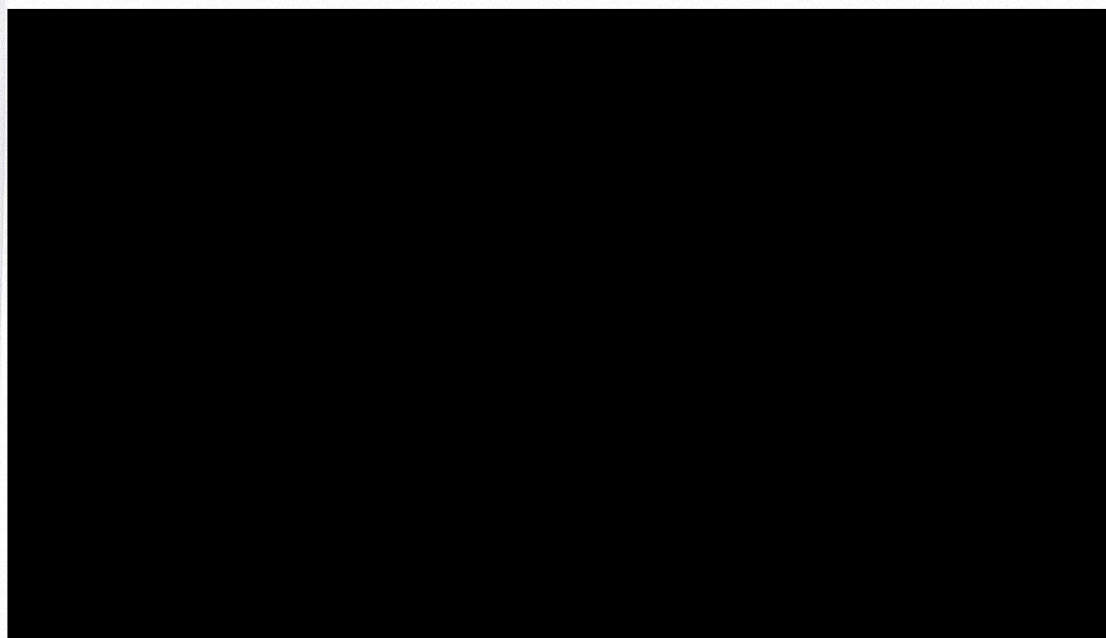
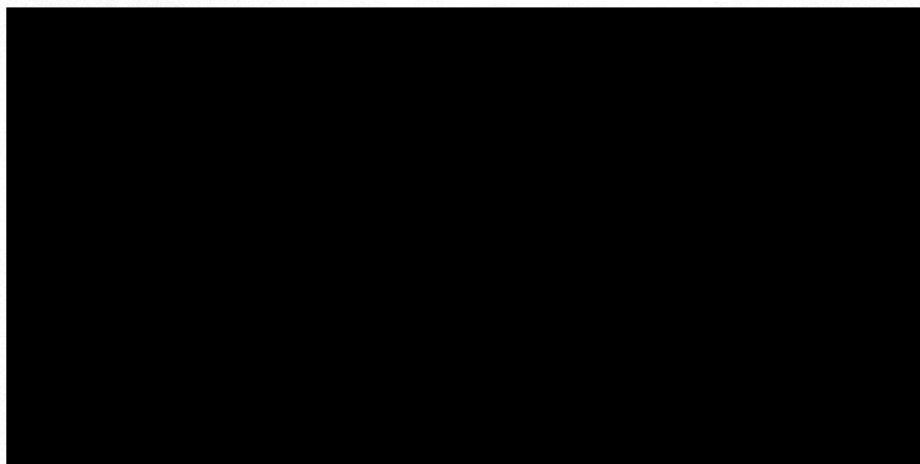
6.1. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady města Mostu ze dne 17.04.2003 č. usnesení 315/9/1. Záměr pronájmu byl před projednáním v orgánech města od 11.03.2003 do 01.04.2003 zveřejněn dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb.

6.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení.

6.3. V případech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi účastníky řídí ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb. a ustanoveními občanského zákoníku.

6.4. Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí.

6.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.



Rada města Mostu dne 17.4. 2003 usnesením č. 315/9/1

s c h v á l i l a

pronájem nebytového prostoru v objektu čp. 1408 ul. Růžová v Mostě o výměře 181,15 m² v I. NP Dětskému diagnostickému ústavu a středisku výchovné péče pro děti a mládež za účelem rozšíření ambulantní a internátní části střediska s výší nájemného 1,- Kč/m²/rok (výjimka z Pravidel) + úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou s tím, že případné stavební úpravy budou provedeny na náklady nájemce.