

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

I. Účastníci smlouvy:

Pronajímatel:

-----**Město Javorník**, IČ: 00302708, -----
-----se sídlem nám. Svobody 134, PSČ: 790 70, -----
-----**zast. t. Jiřím Jurou**, starostou města, -----
-----dále jen „pronajímatel“ na straně jedné-----

Nájemce:

Psychiatrická léčebna Bílá Voda
790 69 Bílá Voda u Javorníka č. 1
IČO : 00851388

-----dále jen „nájemce“ na straně druhé, jak následuje-----

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem níže vymezených nebytových prostor za podmínek dále stanovených.
2. Součástí smlouvy je i poskytování služeb spočívajících ve zprostředkování a zajištění dodávek společné elektrické energie, vody, tepla, úklidu, údržby a správy pronajatých prostor.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Javorníku dle ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na svém jednání dne 30.6.2008. Záměr Města Javorník pronajmout níže uvedenou nemovitost byl řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Javorník v době od 9.6.2008 do 25.6.2008 pod pořadovým číslem č. 118/2008.

III. Označení nebytových prostor

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy čp. 355 stojící na stavební parcele p.č. 35 na ulici Míru v k.ú. Javorník -město, obec Javorník.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor v Javorníku výše uvedené budovy čp. 355 o celkové výměře 28,14 m² a ostatních prostor o celkové výměře 10,30 m² dle přílohy.

IV. Účel nájmu

1. Nebytový prostor přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výhradně k provozování zdravotnické činnosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Pronajímatel prohlašuje, že účel nájmu odpovídá stavebnímu určení pronajímaných nebytových prostor.

V. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to od 1.7.2008.
2. Nájem končí kromě uplynutí doby na kterou byl sjednán také:
 - a) písemnou výpovědí pronajímatele, z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění,
 - b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění,
 - c) písemnou výpovědí s 10-ti denní výpovědní lhůtou, která počíná ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci, pokud je nájemce v prodlení více než 30 dnů s placením nájemného a dalších závazků vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy,
 - d) písemnou výpovědí s 10-ti denní výpovědní lhůtou, která počíná ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci, při porušení povinností stanovených v čl. VI.) této smlouvy,
 - e) dohodou obou smluvních stran, zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce, nebo zánikem předmětu nájmu.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě. Je zejména povinen řádně a včas hradit nájemné a ostatní náklady spojené s obvyklým užíváním a správou nebytových prostor.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu a nemůže je přenechat do užívání jinému.
3. Nájemce provádí nutné drobné opravy a úpravy pronajatého nebytového prostoru svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy. Drobnými opravami jsou myšleny opravy v úhrnu do 1.000,— Kč za kalendářní rok. Všechny úpravy musí být odsouhlaseny pronajímatelem, který v případě větších, nikoliv běžných úprav, k nim udělí souhlas písemně nebo stanoví podmínky, za nichž bude souhlas udělen.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho žádost do pronajatého nebytového prostoru.

5. Nájemce má po dobu trvání nájmu právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na zaměstnance a zákazníky nájemce. Nájemce se však zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Uzamykání objektu bude nájemce provádět dle pokynů pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem na vhodném místě orientační a reklamní tabule či poutače. Za dodržování platných předpisů přitom odpovídá nájemce.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci či zákazníky, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.
9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor do podnájmu jinému.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k provozování činností. Nájemce se zavazuje nebytový prostor v tomto stavu udržovat.
2. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu proti živlům podle obecných kritérií. Pojištění pro případ krádeže, ztráty věcí vnesených a odpovědnost za škody způsobené činností nájemce je věcí nájemce.
3. Pronajímatel má právo, aby jedny klíče od předmětného nebytového prostoru mu byly předány v zapečetěné obálce a uloženy pro případ havarijní situace.
4. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejmeně 10 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

VIII. Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného v nebytových prostorách byla mezi smluvními stranami stanovena dohodou a činí na období od 1.7.2008 do 30.6.2009 měsíčně splátku 421,-- **Kč**. Tato částka nezahrnuje spotřebu elektrické energie, vytápění, vodné a stočné, úklid, údržbu a správu pronajatých prostor, které jsou předmětem úplaty za poskytované služby.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy za daný měsíc do 25. dne v měsíci na účet pronajímatele č.ú.: 19-6321-841/0100, v.s. 23554.
3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o inflační přírůstek podle míry inflace za předcházející kalendářní rok, oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem.

IX. Úhrada za poskytované služby

1. Úhrada za poskytované služby je za spotřebovanou elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné a úklid, údržbu a správu pronajatých prostor.
2. Úhrada za tyto služby byla stanovena dohodou smluvních stran **v celkové měsíční výši 1.880,— Kč** a je splatná měsíčně současně s nájemným, tedy vždy za daný měsíc do 25. dne v měsíci na účet pronajímatele č.ú.: 19-6321-841, v.s. 23570.

3. Měsíční zálohy se každoročně vyúčtovávají na základě skutečně vynaložených nákladů, nejpozději však do konce měsíce května následujícího roku, za který se vyúčtování provádí.
4. Pronajímatel je oprávněn na základě skutečných, vynaložených nákladů měnit výši záloh za poskytované služby a to vždy k 1.7. daného roku, dodatkem k platné nájemní smlouvě.

X. Smluvní pokuta a úrok z prodlení

V případě nedodržení splatnosti nájemného, popř. úhrady za poskytované služby je nájemce povinen zaplatit za každé takové prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení delší než 30 dnů může mít za následek výpověď nájemní smlouvy.

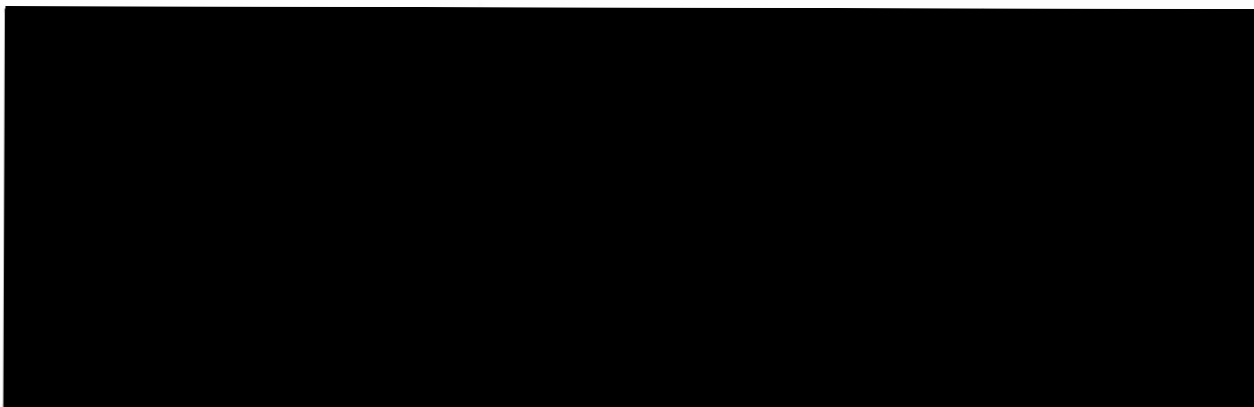
XI. Inflační doložka

Výše nájemného a úhrady za poskytované služby je dohodnuta v cenové úrovni ke dni podpisu této smlouvy. Vzhledem k pohybu cen a míry inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného a úhrady za poskytované služby bude upravována s ohledem na tyto změny každoročně k 1.7. Podkladem jsou oficiální statistické údaje, přičemž za oficiální údaj je považována zpráva Českého statistického úřadu, která bude zveřejněna.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.7.2008
2. K datu účinnosti této smlouvy, tedy ke dni 1.7.2008 pozbývají platnosti a účinnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran týkající se nájmu předmětných nebytových prostor.
3. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
4. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku a zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
5. Smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, po jednom pro každou ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoli v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.

V Javorníku dne 30.6.2008



Město Javorník, Správa byt. a nebytového fondu
příloha č.1/2008 - výměra

PL Bílá Voda

Plocha sloužící k přímé zdravotnické činnosti :

ordinace	16,68 m ²	202,83 Kč/m ²	3.383,20 Kč
----------	----------------------	--------------------------	-------------

Další prostory :

1/5 čekárna	11,46 m ²	131,65 Kč/m ²	1.508,71 Kč
-------------	----------------------	--------------------------	-------------

Ostatní prostory .

1/7 WC personál	2,04 m ²		
1/5 WC veřejnost	<u>2,82 m²</u>		
	4,86 m²	32,93 Kč/m ²	160,04 Kč

celkem	5.051,95: 12 = 420,99 Kč = 421,- Kč
--------	-------------------------------------

společné prostory pro úklid a topení - chodby 1/8 = 5,44m²

celková výměra pro placení nájmu je 53,91 m²

celková výměra pro topení a úklid je 59,35 m²

měsíční platba za nájemné od 1.7.2008 421 Kč

měsíční platba za služby od 1.7.2008 1.880,— Kč

celková měsíční platba od 1.7.2008 do 30.6.2009 činí 2.301,— Kč