

NÁJEMNÍ SMLOUVA

K PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi těmito subjekty

MĚSTO FRÝDLANT

se sídlem nám. T.G.Masaryka 37, Frýdlant
IČ: 262 781
zastoupené starostou Ing. Danem Ramzerem
Bankovní spojení: ČS a.s., Liberec 19-2604599359/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dětský diagnostický ústav, středisko výchovné péče a základní škola, Liberec

se sídlem U opatrovny 444/3, 460 01 Liberec 4
IČ: 46748083
zastoupený ředitelem Mgr. Bc. Vladimírem Brebtou
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 692 stojícího na pozemku p.č. 222, vše katastrální území Frýdlant, obec Frýdlant (dále jen „budova“), zapsaného na listu vlastnictví č. 10001.
- 1.2 Předmětem nájmu jsou prostory umístěné v druhém nadzemním podlaží o výměře 100,6 m² sestávající se z 3 kanceláří, klubovny, technické místnosti, kuchyňky, WC a předsíně.

II. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a k výkonu činnosti neziskové organizace.
- 2.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k výkonu činnosti neziskové organizace jako prostory pro středisko výchovné péče.
- 2.3 Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu specifikovaného v odst. 2 tohoto článku.
- 2.4 Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy.

- Vedle základního nájemného bude nájemce platit měsíčně poplatky za služby a dodávaná media:

➤ záloha za vodné a stočné	_____	500,00 Kč
➤ záloha za elektřinu	_____	1.000,00 Kč
➤ záloha za teplo	_____	1.500,00 Kč
➤ měsíční nájemné	_____	4.192,00 Kč

Celkem měsíční nájemné	7.192,00 Kč
-------------------------------	--------------------

4.2 Nájemce uhradí nájemné do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, vedeného u České spořitelny, a.s, č.ú. 19-2604599359/0800, v.s. 6921. Splatnost nájemného na září 2016 je do 30.9.2016.

4.3 Rozdíl mezi zálohami a skutečnými náklady služeb bude nájemci zaúčtován pronajímatelem za kalendářní rok nejpozději do 30-ti dnů od vyúčtování zaslaného pronajímateli.

4.4 Nájemce si samostatně svým jménem uzavře smlouvu na odvoz komunálního odpadu a do 15-ti dnů od uzavření této smlouvy předloží pronajímateli kopii smlouvy o likvidaci odpadů, která musí být platná po celou dobu nájmu nebytových prostor. Nájemce každoročně předloží pronajímateli doklad o zaplacení nádoby na likvidaci komunálních odpadů, a to nejpozději do konce března kalendářního roku.

4.5 Je-li proto důvod (např. změny cen dodávaných medií, nebo služeb) má pronajímatel právo v průběhu roku výše zálohovaných částek měnit. Změna bude oznámena neprodleně po zjištění skutečností vyžadujících změnu záloh doporučeným dopisem včetně zdůvodnění změny.

4.6 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.

4.7 Pokud bude nájemce v prodlení s platbou nájemného, nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor nebo vyúčtování těchto služeb, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 procenta z dlužné částky denně a úrok z prodlení v roční výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

5.1 Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu.

5.2 Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nájemci užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

5.3 V případě havárie má pronajímatel a jimi pověřené osoby právo volného přístupu do pronajatých prostor i bez předchozího souhlasu nájemce. Jinak mají pronajímatel nebo jím pověřené osoby právo vstoupit do pronajatých prostor po předchozím upozornění alespoň 24 hodin předem, aby si

a) pronajaté prostory prohlédli,

b) provedli opravy v pronajatých prostorách nebo v jiných částech nemovitosti, pokud je to možné mimo hlavní provozní hodiny případně i mimo provozní dobu.

5.4 Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor bez nároku nájemce na slevu na nájemném za účelem oprav pronajatých prostor a ostatních částí nemovitosti, inženýrských sítí, provozního a instalačního systému nemovitosti včetně údržby, výměny a instalace rozvodů potrubí a vedení, materiálů, zařizovacích předmětů.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby.

6.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce či úpravy pronajatých prostor či nemovitosti.

6.4 Nájemce je oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání štítem, návěstím, vývěsním štítem, reklamou či podobným znamením (dále jen "znamení") pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s umístěním a podobou znamení. Domněnka souhlasu pronajímatele dle ustanovení § 2305, věta druhá, Občanského zákoníku se neuplatní.

6.5 Jakékoliv úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se nezavazuje k úhradě žádných nákladů na provedení úprav pronajatých prostor po podpisu této smlouvy. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatých prostorách musí být v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.6 Je odpovědností nájemce pojistit svůj majetek vnesený do pronajatých prostor proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami. Pronajímatel nenesे žádnou odpovědnost za odcizení nebo škody způsobené na majetku nájemce v pronajatých prostorách.

6.7 Nájemce bude provádět údržbu a veškeré opravy předmětu nájmu na své vlastní náklady a bude udržovat pronajaté prostory v pořádku a dobrém stavu, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.

6.8 Případné technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem na svoje náklady si odepisuje nájemce.

6.9 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností.

6.10 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

VII. PŘEDÁNÍ PROSTOR PŘI SKONČENÍ NÁJMU

7.1 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

7.2 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu.

7.3 Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; Nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

7.4 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s tím nemá nájemce právo žádat náklady či vyrovnání vůči pronajímateli.

7.5 Při skončení nájmu je nájemce dále povinen odstranit veškerá znamení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

7.6 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

7.7 Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nájemce nemá jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na náhradu za převzetí zákaznické základny.

7.8 V případě prodlení nájemce s předáním prostor po skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000- Kč za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčen.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Smlouva byla schválena radou města dne 5.9.2016, usnesení č. 1173/2016.

Záměr na pronájem by vyhlášen od 10.8.2016 do 26.8.2016, schváleno RM dne 8.8.2016, č.usn. 1110/2016.

- 8.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.
- 8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden je určen pro nájemce a jeden pro pronajímatele.
- 8.5 Tato smlouva podléhá zákonu o registru smluv.
- 8.6 Tuto smlouvu v registru smluv uveřejní Město Frýdlant.
- 8.7 Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek.
- 8.8 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, vážně a nikoli pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, jejímu znění rozumí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem tuto smlouvu dnešního dne podepisují.

Ve Frýdlantě dne 8.9.2016

V Liberci dne 8.9.2016

za pronajímatele:

za nájemce:

Ing. Dan Ramzer, starosta

Dětský diagnostický ústav,
středisko výchovné péče a základní škola, Liberec
PhDr. Božena Lányová, ředitelka