

Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady, IČ 00239640
zastoupené na základě Mandátní smlouvy Městskou realitní Poděbrady, a.s.

sídlo : nám. T. G. Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady,
IČO : 00239640
bankovní spojení : [REDACTED]
číslo účtu : [REDACTED]
zast. Jaroslavem Benešem - ředitelem společnosti
na straně jedné jako pronajímatel

a

LECCOS, z.s.

Zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 11082

sídlo firmy : [REDACTED]

sídlo provozovny : Družstevní 1461/III, 290 01 Poděbrady
IČ : 70855811
bankovní spojení : [REDACTED]
číslo účtu : [REDACTED]
zastoupené Bc. Janou Kratochvílovou
na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 1461/III v Družstevní ulici v Poděbradech, umístěné na pozemku st. P. č. 4115/51 v k.ú. Poděbrady, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk na LV č. 3404. Objekt je stavebně určen pro provozování nebytových prostor.
2. Pronajímatel přenechává nájemci dle usnesení Rady města Poděbrady č. 653/2017 ze dne 12.7.2017 k užívání prostor sloužící k podnikání (dále jen „prostor“) ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování v domě čp. 1461/III na pozemku st. 4115/51, Družstevní ulice v Poděbradech jehož situování a členění je uvedeno v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat prostor uvedený v dodatku č. 1 za účelem poskytování služby nízkoprahového zařízení pro děti a mládež. Ke změně účelu musí mít předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce nesmí užívat prostor ke komerčním účelům.
4. Nájemce se seznámil se stavem prostoru a v tomto stavu jej najímá.

II.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu prostoru se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2017.
2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce tří 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 prostoru o více jak patnáct dnů,

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

V těchto případech se nájemce zavazuje pronajatý prostor 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 sídla provozovny.

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

6. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, jestliže mimo jiné

a) nájemce užívá prostor v rozporu s touto smlouvou

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

c) nájemce přenechá prostor nebo jeho 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 nepřevéde 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. Řešení náhrady za náklady vynaložené na úpravy odsouhlasené pronajímatelem je předmětem dodatku této smlouvy.

8. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu

1. Výše nájemného za prostor se sjednává dohodou v roční sazbě za 1 m² ve výši 10,- Kč.

Výpočet nájemného předmětného 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 prostoru.

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

3. Výše nájemného uvedená v dodatku č. 1 platí pro rok 2017. S účinností od 1.7.2017 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 prvního měsíce příslušného roku. Nájemné pro rok 2018 již proto může zahrnovat zvýšení o míru inflace vyčíslenou za rok 2017 atd.

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. Při každé úhradě je nutné uvést [REDAKCE]

5. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájemného, s upravenou výší ceny nájmu nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Služby

1. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby spojené s užíváním 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. 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 prostoru provede pronajímatel s tím, že finanční vyrovnaní bude provedeno nejpozději do 4 měsíců od předložení vyúčtování nájemci.

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

3. Vlastní prostor je vybaven měřidlem el. energie a měřidlem vodného a stočného, kdy spotřebované množství uvedených komodit bude nájemci vyúčtováno v ročním vyúčtování služeb a zálohově nájemcem hrazeno dle dodatku č. 1. Dodávka jiných komodit není sjednána.

4. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou záloh na služby poskytované s nájmem, s 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 pronajatého prostoru práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor.

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

2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit:

- náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru. Jedná se zejména o malování užívaného prostoru atp.
- drobné opravy technologického vybavení prostoru (výměny žárovek, el. jištění atp.), když cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 1000,- Kč (tato částka bude 1x za 2 roky aktualizována dle míry inflace),
- náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

- udržovat celoročně v pořádku přilehlý chodník před domem čp. 1461/III v souladu s vyhláškou města Poděbrady (zametat a v zimě odklízet sníh).

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 tel. č. 602 151 619

4. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých 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). Řešení náhrady za náklady vynaložené na úpravy odsouhlasené pronajímatelem je předmětem dodatku této smlouvy.

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 užíváním prostoru,
- b) zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,

c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostoru. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru 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 pronajatého prostoru, 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 předmětném prostoru nebo v domě, kde se tento prostor nachází, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání tohoto prostoru k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostor 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 pronajatého prostoru nebo domu, v němž se nachází, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostor 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.

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. 89/2012 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 tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti k 1.8.2017.

V Poděbradech dne 20.7.2017.

.....
[Redacted Signature]
.....
pronajímatel

.....
[Redacted Signature]
.....
nájemce

Město Poděbrady
IČ: 00239840, DIČ: CZ00239840
zastoupené na základě plné moci
Městskou radou Poděbrady, s.r.o.
nám. T. G. Masaryka 1130/18, 250 01 Poděbrady
5

LECCOS, z. s.
Nám. Arnošta z Pardubic 31
282 01 Český Brod
Tel.: 733 118 796
ICO: 70855811

Č. 1

Město Poděbrady zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.,

IČO : 00239640

bankovní spojení : ██

číslo účtu : ████████████████████

zast. Jaroslavem Benešem, ředitelem společnosti
na straně jedné jako pronajímatelem

a

Zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 11082

sídlo firmy : [REDACTED]
Poděbrady

sídlo provozovny : Družstevní 1461/III, 290 01 Poděbrady

IČ : 70855811

bankovní spojení : [REDACTED]

číslo účtu : [REDACTED]

zastoupené Bc. Janou Kratochvílovou

na straně druhé jako nájemce

1. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání přenechaného nájemci k užívání (čl. I., bod 2 smlouvy):

Prostory jsou situovány v 1. NP domu čp. 1461/III, ul. Družstevní v tomto členění:

2. Výměra prostoru činí celkem 85 m²

3. Výpočet ročního nájemného

- o výměře 85 m² po 10,- Kč

Roční nájemné činí c e l k e m 850,- Kč

Měsíční nájemné činí c e l k e m 71,- Kč

4. Zálohy na služby spojené s nájmem prostoru

4.1 Záloha na dodávku elektr. energie	4.500,- Kč
---------------------------------------	------------

4.2 Záloha na dodávku vodného a stočného	200,- Kč
--	----------

Měsíční zálohy	c e l k e m	4.700,- Kč
----------------	-------------	------------

5. Měsíční úhrada nájemného a záloh	4.771,- Kč
-------------------------------------	------------

XX

V Poděbradech dne 20.7.2017

[illegible]

[REDACTED]

Městská realitní Poděbrady, a.s. pronajímatel
nám. T. G. Masaryka 1130/18
290 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564

nájemce
LECCOS, z. s.
Nám. Arnošta z Pardubic 31
282 01 Český Brod
Tel.: 733 118 796
IČO: 70855811