

**SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**I.
Smluvní strany**

1. PB-CENTRUM spol. s r. o.

se sídlem: **Mírové náměstí 37, 400 01 Ústí nad Labem, CZ**
zastoupená: **Ing. Františkem Budínem, Ing. Marcelou Šubertovou,
Ing. Ivanem Šubertem, jednateli společnosti**
IČO: **43226477**
DIČ: **CZ43226477**
banka:
účet číslo:

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 1167 – viz. **Příloha č. 1** ke smlouvě,

dále jako **pronajímatel**

a

**2. Výchovní ústav, dětský domov se školou,
středisko výchovné péče, základní škola,
střední škola a školní jídelna, Děčín XXXII,
Vítězství 70**

se sídlem: **Vítězství 70, 407 11 Děčín XXXII, Boletice nad Labem**
zastoupen: **PaedDr. Pavlem Bártíkem, ředitelem**
IČ: **47274379**
DIČ: **CZ47274379**
banka:
účet číslo:

instituce je zřízena podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 564/1990 Sb., o státní správě a samosprávě ve školství ve znění platných dodatků zřizovací listinou vydanou Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy Praha ze dne 13.3.2006 pod č.j. 1607/06-25 – viz. **Příloha č. 2** ke smlouvě,

dále jako **nájemce**

uzavřely podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění tuto

s m l o u v u :

II.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor k umístění Ambulantního oddělení Střediska výchovné péče provozovaného nájemcem **v nemovitosti č.p. 3097** na adrese **Mírové náměstí 37, Ústí nad Labem, ČR**, jejímž vlastníkem je dle výpisu z katastru nemovitostí na **LV č. 1418 pro okres, obec a katastrální území Ústí nad Labem** pronajímatel shora uvedený – viz. **Příloha č. 3** ke smlouvě.

Pronajaté nebytové prostory bude nájemce využívat k výše popsanému účelu. V případě změny v náplni činnosti nájemce, která by podstatným způsobem ovlivnila využití pronajatých nebytových prostor, je povinen nájemce oznámit tuto změnu písemně pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu. Tento podnájem však může být smluvně uzavřen pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Pronajatý nebytový prostor se sestává z:

prostor hlavních

místnost č. **604A** - **čekárna**

o ploše 16,4 m², neklimatizována - odvětrána okny,

místnost č. **604B** - **terapeutická místnost - psycholog**

o ploše 16,4 m², neklimatizována - odvětrána okny,

místnost č. **605** - **kancelář speciální pedagog**

o ploše 32,8 m², neklimatizována - odvětrána okny,

místnost č. **606A** - **administrativní místnost – sociální pracovnice**

o ploše 24,2 m², klimatizována split jednotkou, střešní světlíky

místnost č. **606B** - **kancelář – speciální pedagog**

o ploše 21,8 m², klimatizována split jednotkou, střešní světlíky

místnost č. **606C** - **místnost pro uložení dokumentace**

o ploše 16,4 m², neklimatizována, bez oken, střešní světlíky

celková výměra pronajatých prostor **hlavních činí 128,0 m²**,

prostor ostatních

místnost č. 620 - **WC ŽENY pro zaměstnance**
o ploše 4,9 m², odvětrána vzduchotechnikou,
místnost č. 621 - **WC MUŽI pro klienty**
o ploše 3,0 m², odvětrána vzduchotechnikou,
místnost č. 622 - **WC ŽENY pro klienty**
o ploše 3,0 m², odvětrána vzduchotechnikou,
místnost č. 645A - **oddělená čajová kuchyňka bez konzumace jídel**
o ploše 4,8 m², odvětrána odsáváním ventilátorem,
místnost č. 645B - **vstupní chodba**
o ploše 26,9 m², bez přímého odvětrání, prosvětlení prosklením příček,

celková výměra pronajatých prostor **ostatních** činí **42,6 m²**,

celková výměra pronajatých prostor **nebytových** činí **170,6 m²**,

veškeré pronajaté nebytové prostory jsou umístěny pod jedním vstupem v **6. patře budovy** – viz. Dispoziční schéma 6. patra se zakreslením obrysu pronajatých nebytových prostor jako **Příloha č. 4** ke smlouvě.

Nájemce je dále oprávněn k užívání veškerého společného sociálního, komunikačního a technického příslušenství budovy - společných chodeb, osobního a nákladního výtahu.

Prostory jsou nájemci poskytovány s účinností od **1. září 2012 na dobu neurčitou** s tím, že se pronajímatel zavazuje nejpozději k uvedenému termínu předat řádně uvolněné prostory ve způsobilém stavu do užívání nájemci.

Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci současně s užíváním nebytových prostor tyto služby:

- dodávku elektrické energie,
- dodávku tepla a teplé užitkové vody,
- dodávku studené vody a odvod stočného,
- zajištění stavebně - technické údržby prostor,
- zajištění úklidu, separace a odvozu odpadu,
- zajištění personální a elektronické ostrahy,
- zajištění provozuschopnosti telekomunikační sítě v budově,
- zřízení účastnických telefonních stanic,
- užívání vyhrazené poštovní schránky ve vrátnici budovy,
- zajištění požární prevence v prostorách budovy dle zákonných předpisů.

Další služby **nejsou** pronajímatelem nájemci poskytnuty ani zprostředkovány, lze je řešit dodatečně **dodatkem k této smlouvě**.

III.

Možnosti výpovědi nájemní smlouvy

Výpověď ze strany pronajímatele

Pronajímatel může tuto smlouvu kdykoliv **písemně** vypovědět s **tříměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď nájemci.

V tomto případě je nájemce povinen předat **řádně uvolněné prostory nejpozději poslední den výpovědní lhůty** pronajímateli.

V opačném případě je nájemce povinen za prodlení ve vyklizení pronajatých prostor po ukončení výpovědní lhůty zaplatit smluvní nájemné a paušály za ceny služeb v plné výši (viz. bod IV. této smlouvy) zvýšené o 30 % formou smluvní pokuty.

Pronajímatel může dále tuto smlouvu **písemně** vypovědět s **jednoměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď nájemci v těchto případech:

je-li nájemce s úhradami nájemného a paušálů za ceny služeb dle této smlouvy po písemném upozornění pronajímatele v **prodlení, které je delší než dva týdny,**

porušuje-li nájemce **zvláště závažným způsobem „Provozní řád budovy“** – tento je doložen jako **Příloha č. 5** ke smlouvě.

Rovněž v tomto případě výpovědi s jednoměsíční výpovědní lhůtou je nájemce povinen za prodlení ve vyklizení pronajatých prostor po ukončení výpovědní lhůty zaplatit smluvní nájemné a paušály za ceny služeb v plné výši (viz. bod IV. této smlouvy) zvýšené o 30 % formou smluvní pokuty.

Výpověď ze strany nájemce

Nájemce může tuto smlouvu **písemně** vypovědět s **tříměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď pronajímateli.

PB - CENTRUM spol. s r. o., Mírové náměstí 37, 400 01 Ústí nad Labem, CZ

Vzhledem k tomu, že kompletní výdaje na zpracování projektové dokumentace ke změně užívání nebytových prostor a provedení interiérových úprav pronajatých prostor financuje pronajímatel, dohodly se smluvní strany, že výpověď smlouvy může nájemce podat **nejdříve k datu 1. května 2015.**

Aby byla výpověď ze strany nájemce **účinná k poslednímu dni výpovědní lhůty**, je nájemce povinen předat pronajímateli **nejpozději do tohoto dne včetně řádně uvolněné prostory**. V opačném případě se výpovědní doba prodlužuje o každý další započatý měsíc a nájemce je povinen za tuto dobu uhradit smluvní nájemné a paušály za ceny služeb v plné výši (viz. bod IV. této smlouvy).

IV.

Smluvní nájemné a paušály za ceny poskytovaných služeb

Smluvní nájemné a paušály za ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nebytových prostor jsou stanoveny dohodou následovně:

1a. smluvní nájemné účtované za užívání pronajatých nebytových prostor kancelářských činí:

<u>období</u>	<u>cena bez DPH</u>
měsíčně	21.760,00 Kč
ročně	261.120,00 Kč

1b. smluvní nájemné účtované za užívání pronajatých prostor ostatních činí:

<u>období</u>	<u>cena bez DPH</u>
měsíčně	2.414,00 Kč
ročně	28.968,00 Kč

Ke shora uvedenému smluvnímu nájemnému nebude pronajímatel účtovat DPH.

2. paušály účtované za ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nebytových prostor činí:

<u>období</u>	<u>cena bez DPH</u>
měsíčně	13.645,00 Kč
ročně	163.740,00 Kč

PB - CENTRUM spol. s r. o., Mírové náměstí 37, 400 01 Ústí nad Labem, CZ

Výčet všech účtovaných paušálů za ceny poskytovaných služeb s uvedením příslušné sazby DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění je obsažen v Příloze č. 6 - Předpis plateb nájemného a paušálů za ceny služeb. V souladu s tímto zákonem je pronajímatel oprávněn sazby DPH upravit.

Ceny jsou uvedeny bez DPH. Nájemné a paušály za ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých prostor je nájemce povinen hradit v pravidelných měsíčních částkách a termínech dle tohoto předpisu plateb bezhotovostně na účet pronajímatele číslo:

Nájemce je povinen použít při každé úhradě smluvního nájemného a paušálů za ceny služeb stanovený variabilní symbol

Smlouva o nájmu nebytových prostor a výše uvedený předpis plateb smluvního nájemného a paušálů za ceny služeb nejsou daňovými doklady.

Daňový doklad vystaví pronajímatel nájemci vždy po skončení příslušného zdaňovacího období kalendářního měsíce. Zdanitelné plnění se sjednává na poslední den v měsíci nebo dnem zaplacení, jestliže nastane dřív.

Pronajímatel si vyhrazuje právo jedenkrát ročně vždy od 1. dubna kalendářního roku upravit z důvodu vlivu inflace výši smluvního nájemného a paušálů za ceny služeb dle této smlouvy podle indexu růstu spotřebitelských cen a služeb uveřejněného Českým statistickým úřadem Praha.

Pro případ pozdní úhrady je smluvna smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Prodlením se v tomto smyslu rozumí počet dní počínaje dnem následujícím po dni, ve kterém měly být podle platného znění této smlouvy smluvní nájemné a paušály za ceny služeb uhrazeny připsáním na účet pronajímatele a konče dnem skutečného připsání částky na účet pronajímatele.

V.

Závěrečná smluvní ustanovení

1. Nedílnou součástí této smlouvy je jako Příloha č. 1 – aktuální výpis z obchodního rejstříku se zápisem společnosti pronajímatele.

PB - CENTRUM spol. s r. o., Mírové náměstí 37, 400 01 Ústí nad Labem, CZ

2. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 2** – zřizovací listina včetně všech dodatků a jmenovací dekret ředitele.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 3** – aktuální výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 1418 pro okres, obec a katastrální území Ústí nad Labem prokazující, že vlastníkem budovy s pronajímanými nebytovými prostory je pronajímatel.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 4** – Dispoziční schéma 6. patra s přesným vymezením rozsahu pronajatých nebytových prostor.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 5** – Provozní řád budovy, se kterým je nájemce řádně seznámen, vzal jej na vědomí a zavazuje se k jeho dodržování.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 6** - Předpis plateb nájemného a paušálů za ceny služeb.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je jako **Příloha č. 7** – Zápis se Soupisem dodávek a prací pro akci „Stavební úpravy interiérů nebytových prostor pro ambulantní oddělení Střediska výchovné péče Výchovného ústavu Boletice“ popisující interiérové úpravy vyžádané nájemcem k užívání pronajatých nebytových prostor v souladu s předpisy upravujícími činnosti nájemce.
8. Nájemce bere na vědomí povinnost osadit na své náklady jako součást informačního systému budovy ke vstupu do pronajatých prostor informační tabulku zhotovenou dle zásad přijatých pro celý objekt pronajímatelem.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 203/94 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č.37/86 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších zákonů, vyhlášek a jejich doplňků.
10. Obě smluvní strany prohlašují, že v případě přechodu vlastnických práv nájemce na jinou osobu je smluveno, že práva a závazky vyplývající z této smlouvy na tuto osobu přecházejí.
11. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
12. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné vůle a na důkaz souhlasu pod smlouvu připojují podpisy odpovědných osob.

PB - CENTRUM spol. s r. o., Mírové náměstí 37, 400 01 Ústí nad Labem, CZ

**VI.
Účinnost smlouvy**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. září 2012.**

V Ústí nad Labem dne 15.8.2012 V Děčíně - Boleticích dne 13.8.2012

Ing. František Budín
Jednatel společnosti

Ing. Marcela Šubertová
Jednatel společnosti

PaedDr. Pavel Bártík

Pronajímatel

Nájemce

Přílohy ke smlouvě: **dle textu**