

NÁJEMNÍ SMLOUVA

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

DĚTSKÁ REHABILITACE, příspěvková organizace

se sídlem Hluboká 1117/23, Hlučín

IČ 74811820

zastoupená Mgr. Radmilou Lówovou, ředitelkou

(jakožto správce budovy č.p. 1117 postavené na pozemku parc. č. 224/3 v k.ú. a obci Hlučín dle zřizovací listiny příspěvkové organizace Dětská rehabilitace)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Centrum sociálních služeb Ostrava, obecně prospěšná společnost

se sídlem Jahnová 867/12, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

IČ 28659392

zastoupená Ing. Jiřím Drastíkem, ředitelem organizace

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

tuto

nájemní smlouvu

uzavřenou dle zákona § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I. Předmět nájmu

1. Město Hlučín je vlastníkem budovy č.p. 1117 postavené na pozemku parc. č. 224/3 v k.ú. a obci Hlučín. Město Hlučín předalo (svěřilo) rozhodnutím Zastupitelstva města Hlučína učiněném dne 21.6.2005 na 22. zasedání Zastupitelstva města Hlučína pod bodem usnesení č. 22/3k příspěvkové organizaci Dětská rehabilitace výše uvedený obytný dům do správy, a to s účinností od 1.7.2005.
2. Dětská rehabilitace touto smlouvou pronajímá Centru sociálních služeb Ostrava část **nebytových prostor o celkové výměře 21,98 m²** (místnosti č. 2.13 o výměře 13,12 m², místnosti č. 2.14 o výměře 2,25 m², místnosti č. 2.15 o výměře 3,28 m², místnosti č. 2.16 o výměře 2,23 m², místnosti č. 2.17 o výměře 1,10 m²) umístěných v II.NP objektu č.p. 1117 v k.ú. Hlučín, která je přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem za účelem provozování kanceláře pro poskytování sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi.
2. Nájemce prohlašuje, že prostory dle svého stavebnětechnického určení, jsou vhodné pro účel pronájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze pro sjednaný účel.

III. Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká dnem 1.2.2018 a uzavírá se na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce.
2. Nájemní vztah zaniká
 - písemnou dohodou mezi smluvními stranami
 - písemnou výpovědí smlouvy kteroukoli ze smluvních stran
 - vstupem nájemce do likvidace či prohlášením konkursu na majetek nájemce
3. Smlouva může být písemně vypovězena ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
 - nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s čl. II. a IV. této smlouvy
 - nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do nájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory i přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek
4. Nájemce i pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů.
5. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. V případě zániku nájemního vztahu nebo ukončení nájemního vztahu výpovědí nebo dohodou se nájemce zavazuje pronajatý prostor vyklidit a vrátit v řádném stavu k poslednímu dni nájemního vztahu.
7. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebudou-li pronajaté prostory vyklizeny ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, mohou být vyklizeny pronajímatelem na náklady nájemce, přičemž pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené nájemci při vyklizení těchto prostor.

IV. Způsob užívání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných prostor.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit charakter prostor a vnější vzhled budovy, nesmí provádět ani takové stavební úpravy, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu.
4. Stavební úpravy může nájemce provést jen s písemným souhlasem vlastníka objektu a stanovením podmínek, za kterých mohou být úpravy provedeny. Město Hlučín se nezavazuje k úhradě žádných nákladů vynaložených ze strany nájemce.
5. Nájemce je povinen hradit řádně, včas a na označený účet nájemné, včetně paušální platby energií dle čl. V. této smlouvy. Pokud bude nájemce využívat služeb dle čl. VI. této smlouvy, je povinen tyto služby řádně platit přímo dodavatelům těchto služeb.
6. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a provozem pronajatých prostor, zejména náklady spojené s malováním pronajatého

- nebytového prostoru, drobné opravy omítek, zámků, světel, okenních a dveřních skel a podobně.
7. V případě vzniku situace, která vyžaduje opravu či jiný zásah přesahující rámec běžné údržby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu takových oprav či zásahu a umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor za účelem jejich provedení.
 8. Opravy společných prostor a údržbu podstaty nemovitosti zajišťuje pronajímatel na své náklady vždy s písemným oznámením.
 9. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a po ukončení nájemního vztahu pronajatý prostor vyklidit a vrátit ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty.
 10. Nájemce nese odpovědnost za škodu způsobenou osobám v souvislosti s provozem pronajatého objektu.
 11. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, pracovníci, nebo návštěvníci na pronajatých prostorách škodu nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolají potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je nájemce povinen zvýšené udržovací náklady, způsobenou škodu a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory či věci movité z důvodu provádění údržby a oprav přenechat do podnájmu jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit a to i v případě, že zaměstnanec, pracovník či návštěvník jednal v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
 12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
 13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách a to především:
 - ručí za zabezpečování požární ochrany v pronajatém prostoru v rozsahu právních předpisů, především zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů
 - všichni si musí počínat tak, aby nedocházelo ke vzniku požárů, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při skladování hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a při manipulaci s otevřeným ohněm
 - nájemce je povinen každý požár okamžitě nahlásit na ohlašovnu požárů (tel.150) a majiteli objektu
 - přístupové cesty, schodiště a chodby nesmí být zastavěny žádným materiálem a musí zůstat trvale volným komunikačním prostorem
 - nájemce je povinen umožnit kontrolu dodržování předpisů o PO pověřenému pracovníkovi vlastníka nemovitosti

V. Výše a splatnost nájemného

1. Cena nájmu nebytových prostor uvedených v čl. I. této smlouvy, včetně paušální ceny za energie, byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 150,-Kč/m²/měsíc, tzn. celkem 39.564,00 Kč/rok. V paušální ceně energií je zahrnuta platba za dodávku el. energie, tepla, teplé užitkové vody, vodné a stočné.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli pravidelně měsíčně ve výši 3.297,- Kč, vždy v termínu do 15. dne daného kalendářního měsíce.
3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele-Dětské rehabilitace č. xxxxx vedený u xxxxx

VI. Náklady na provoz a služby související s nájemním vztahem

1. Pokud bude nájemce produkovat komunální odpad nebo bude chtít využívat telefonní služby pevnou linkou, objedná si u dodavatelů svoz komunálního odpadu a telefonní služby v souvislosti s užíváním pronajatých prostor. Nájemce je povinen hradit cenu těchto služeb přímo příslušným dodavatelům na základě jimi provedené fakturace. Tyto služby nejsou zahrnuty v paušální platbě energií dle čl. V. této smlouvy.
2. Běžnou údržbu a opravy si bude nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady v případě, že náklad na jednu opravu nepřesáhne 2.000,- Kč.

VII. Sankce a pokuty

1. Nájemce nesmí pronajaté prostory, ani jejich část dát do podnájmu další osobě. V případě porušení tohoto zákazu může být nájemní vztah ukončen s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
2. Nezaplatí-li nájemce sjednanou cenu nájmu ve stanoveném termínu, pronajímatel má právo po nájemci požadovat v případě prodlení s úhradou ceny nájmu úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.
3. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu ani v následujícím kalendářním měsíci po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky ceny nájmu. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, tím není dotčeno. Výše náhrady škody není limitována výši smluvní pokuty.
4. Neuhradí-li nájemce cenu nájmu, včetně úroku z prodlení a smluvní pokuty ani do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy měla být cena nájmu uhrazena, vyhrazuje si pronajímatel právo smlouvu o nájmu nebytových prostor vypovědět.
5. Nájemce souhlasí s tím, že v případě neplacení nájmného může být pronajímatelem jeho jméno zveřejněno s uvedením tohoto subjektu jako neplatiče nájmného na úřední desce Městského úřadu Hlučín, a to po celou dobu existence dluhu na nájmném.

VIII. Ostatní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
2. Nájemce se zavazuje veškeré změny, týkající se podnájmního vztahu, oznámit písemně pronajímateli.
3. Veškeré změny této smlouvy je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to písemně formou vzestupně očíslovaných dodatků k této smlouvě.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel tři vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, souhlasí se stanovenými podmínkami a že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

IX. Závěrečná ustanovení

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Touto doložkou se dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění potvrzuje, že záměr pronajmout nebytový prostor – místnost 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17 o celkové výměře 21,98 m² umístěných v II.NP objektu č.p.1117, která je součástí pozemku parc.č.224/3 v k.ú Hlučín, byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu od 6.12.2017 do 16.1.2018.

O tomto záměru bylo rozhodnuto na 81. schůzi Rady města Hlučína konané dne 4. 12.2017, pod bodem usnesení č. 81/15m).

O souhlasu s uzavřením této smlouvy rozhodla Rada města Hlučína na své 83. schůzi, konané dne 15.1.2018, pod bodem usnesení č. 83/6b).

V Hlučíně dne 1.2.2018

.....
Dětská rehabilitace
Mgr. Radmila Lówová, ředitelka
pronajímatel

.....
Centrum sociálních služeb Ostrava, o.p.s.
Ing. Jiří Drastík, ředitel
nájemce