

**Město Rychnov nad Kněžnou,**

IC : 275336

bank. spojení : Česká spořitelna a.s. , č.ú. 30015-1240286399/0800  
zastoupené **JIMEX Rychnov, s.r.o.**, Svatohavelská 1054, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, spis. značka : Firm 8294/97, pověřeným správou majetku Města Rychnova n. K. smlouvou na výkon správy nemovitostí ze dne 1. 10. 2002, dále jen **pronajímatel**, na straně jedné,

a

**Péče o duševní zdraví**, Region Pardubice, o.s., Bělehradská 389, 530 09 Pardubice, **zast. MUDr. Petrem Hejzlarem**

IC: 64242218

dále jen **nájemce**, na straně druhé,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění **t u t o**

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

**č. 27/2010**

### Článek I.

Pronajímatel, Město Rychnov nad Kněžnou, je mimo jiné vlastníkem nemovitostí čp. 1492 nacházející se v **Rychnově nad Kněžnou**.

### Článek II. – Předmět smlouvy.

Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **nebytové prostory** nacházející se ve III. nadzemním podlaží budovy č. 1492 v Rychnově nad Kněžnou, ul. Panská, a to :

místnost č. 317 o výměře ..... 16,56 m<sup>2</sup>  
(dále jen nebytové prostory – předmět nájmu).

Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

### Článek III. - Účel nájmu.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem - kancelář, poradna.

V souladu se z.č. 116/1990 § 3 se uvádí, že předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude následující: zprostředkování obchodu a služeb.

### Článek IV. – Platnost smlouvy.

4.1 Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran.

4.2. Nájemní poměr se sjednává počínaje dne **1.12.2010**.

4.3. V případě ukončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém se nacházel ke dni účinnosti této smlouvy, kromě pronajímatelem odsouhlasených změn, pokud nebude dohodnuto jinak s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

4.4. V případě porušení závazků, jež na sebe nájemce touto smlouvou převzal je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi. Zejména může pronajímatel nájemní poměr podle tohoto bodu vypovědět v následujících případech :

- a) v případě, že nájemce poruší ujednání o účelu nájmu a předmětu podnikání v pronajatých prostorech
- b) v případě, že je nájemce zcela nebo zčásti v prodlení s úhradou nájmu nebo platbou za služby spojené s nájmem po dobu delší než 30 dnů od data jejich splatnosti,
- c) porušení ujednání obsaženém v bodu 9.3. této smlouvy níže.

4.5. Nájemce je v případě ukončení nájemního poměru povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě zjednat si k předmětu nájmu přístup, a to i odvrtáním zámkových vložek nebo jinými podobnými způsoby a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele, vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

#### **Článek V. – Nájemné a služby.**

5.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1.100,-- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem roční úhrada 18.216,-- Kč, (slovy : Osmnácttisícdvěšestnáct korun českých).

5.2. Vedle takto sjednaného nájemného se sjednává úhrada za dodávku služeb spojených s nájmem, a ta je hrazena zálohově:

a/ za dodávku tepla a ohřev TUV .....	8.712,-- Kč
b/ záloha na dodávku studené vody a stočné.....	1.180,-- Kč
c/ záloha na el. energii v pron. prost. ....	2.768,-- Kč
d/ záloha na služby spojené s užíváním nebytového prostoru ....	3.648,-- Kč
<b>celkem zálohy ročně .....</b>	<b>16.308,-- Kč</b>

5.3. Roční úhrada za nájemné a zálohy na služby ..... 34.524,-- Kč

5.4. Vyúčtování služeb spojených s nájmem bude pronajímatelem provedeno a nájemci doručeno nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Vyúčtování bude obsahovat přehled celkových fakturovaných nákladů za služby ve věcném členění, podíl pronajatých ploch dle této smlouvy na celkové výměře pronajatých ploch tomu odpovídající podíl na nákladech v Kč, rovněž v detailním členění dle druhu nákladů. Od celkové částky za služby budou odečteny všechny uhrazené zálohy a vyčíslen doplatek či přeplatek. Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytového prostoru bude prováděno:

- a) teplo a ohřev teplé vody dle m<sup>2</sup> (16,56 m<sup>2</sup>)
- b) studená voda a stočné dle počtu osob a směrných čísel
- c) el.energie dle spotřeby na podružných elektroměrech
- d) ostatní služby dle m<sup>2</sup> (16,56 m<sup>2</sup>)

5.5. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně výši nájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů o míře inflace zveřejněné statistickým úřadem vždy k 1. lednu příslušného roku. Dodatek nájemní smlouvy s navýšeným nájemným se smluvní strany zavazují uzavřít vždy do 31. března příslušného roku. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2011.

#### **Článek VI. – Splatnost ceny nájemného a zálohy na služby.**

6.1. Úhrada za nájemné bude prováděna měsíčně v částce **1.518,-- Kč** nejpozději do **5. dne běžného měsíce** na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou č. účtu **30015-1240286399/0800**.

6.2 Úhrada za zálohy na služby bude prováděna měsíčně v částce **1.359,--Kč** nejpozději do **5.dne běžného měsíce** na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou č. účtu **30015-1240286399/0800**.

6.3. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

#### **Článek VII. – Povinnosti nájemce.**

7.1. Nájemce se zavazuje :

a/ Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.

b/Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě

c/Dodržovat bezpečnostní předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce a jiné související předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu.

d/ Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího vyrozumění kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu.

e/ Zajišťovat běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem.

f/ Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu.

g/Neprovádět bez předchozího souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební změny a úpravy.

7.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.

#### **Článek VIII. – Pojištění.**

8.1. Nemovitost, v níž se předmětné nebytové prostory jež jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy nacházejí, je pojištěna ze strany pronajímatele.

8.2. Pojištění věcí vnesených do nájemcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

**8.3.** Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho činností a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního poměru. Nájemce je povinen kopii této smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 30 kal. dnů ode dne podpisu této smlouvy.

#### **Článek IX. - Ostatní ujednání.**

**9.1.** Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody a zabezpečit na své náklady předmět nájmu proti poškození či vniknutí neoprávněných osob.

**9.2.** Nájemce na sebe zároveň přebírá odpovědnost za veškeré škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli rovněž za škody způsobené na předmětu nájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem zdržovat.

**9.3.** Nájemce se zavazuje ode dne faktického předání předmětu nájmu plnit na tomto předmětu nájmu povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce, a to do 30 kal. dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

#### **Článek X.**

V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout nebytové prostory v čp. 1492 zveřejněn vývěskou č. 21/2010 ze dne 17.9.2010 a následně schválen Radou města Rychnova nad Kněžnou dne 4.10.2010 Usnesením č. 322/10.

#### **Článek XI. – Závěrečné ustanovení.**

**11.1.** Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

**11.2.** Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

**11.3.** Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je příloha týkající se zabezpečování povinností vyplývajících z plnění úkolů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce

V Rychnově nad Kněžnou dne 1.12.2010