

Smlouva
o nájmu nebytových prostor
č. 1d/2010

Smluvní strany:

1.Pronajímatel: Domov senoirů Havířov, příspěvková organizace
Jaroslava Seiferta 1530/14, Město, 736 01 Havířov 1
Středisko Lidická 52c/1200, Havířov-Šumbark 736 01
IČ: 75139243
DIČ: [REDAKCE]
č.ú. [REDAKCE]
MUDr. Milan Dlábek – ředitel
dále jen pronajímatel

2.Nájemce: Bc. Helena Vričanová [REDAKCE], soukromá podnikatelka
podnikající pod obchodním jménem Bc. Helena Vričanová
Masérské, rekondiční a regenerační služby bytem Mláď
1148/25, Havířov-Šumbark.
IČ: 47969121
dále jen nájemce 1d.

po předchozím vzájemném projednání nájemce uzavírá v souladu s ustanovením
zákona č.116/1990 Sb. v platném znění tuto smlouvu:

čl.I.
Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel vykonává právo hospodaření k nemovitostem zapsaným u Katastrálního úřadu v Karviné, obec Havířov, katastrální území Šumbark, okr. Karviná a to mimo jiné ke stavbě občanské vybavenosti čp. 1200 postavené na parcelách, p.č. 975/1 ostatní plocha, p.č.975/2 zastavěná plocha a nádvoří.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti lze v souladu s jejich stavebně technickým určením pronajmout ve smyslu § 3 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění k účelu sjednaném touto smlouvou.
- 1.3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti, v její části označené jako trakt C a které jsou umístěny v 1.podzemním podlaží se vstupem ze strany parku s tím, že předmětné nebytové prostory jsou vedeny v evidenci pronajímatele pod označením a rozloze takto:
- | | | |
|--------------------------|-----------|---------------------|
| • Masážní místnost | o rozloze | 30,99m ² |
| • WC..... | o rozloze | 2,36m ² |

- 1.4. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem jejich užívání nájemci k provozování služeb nájemci v souladu s jejich předmětem podnikání tak, jak je uveden v záhlaví této smlouvy. Vlastní reálné užívání pronajatých nebytových prostor každým jednotlivým nájemcem se uskutečňuje v souladu se stavebnětechnickým určením nebytových prostor na základě dohody všech nájemců, se kterou pronajímatel vysloví souhlas.
- 1.5. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat výhradně pro účely touto smlouvou vymezené.

čl. II. Doba nájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2010 do 31.12.2010
- 2.2. Platnost a účinnost nájemní smlouvy končí:
- písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí z důvodů uvedených v této smlouvě
 - odstoupením od smlouvy z důvodů uvedených ve smlouvě
- 2.3. Výpověď může být nájemní vztah pronajímatelem ukončen z důvodů uvedených v § 9 odst.2, písm. a) - i) zák. č.116/90Sb., nebo společně všemi nájemci, či samostatně kterýmkoliv z nájemců z důvodů uvedených v § 9 odst.3, písm.a) - c) zák. č.116/90Sb., přičemž v případě samostatné výpovědi jednotlivého nájemce zanikne uplynutím výpovědní doby platnost smlouvy pouze ve vztahu k tomuto nájemci a pronajímatel a nájemci, jejichž nájemní vztah bude nadále trvat, uzavřou spolu do 30 ti dnů dodatek, kterým bude nově pronajímatelem stanovena rozloha, respektive podíl na ploše pronajatých nebytových prostor a nově stanovena výše nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.
- 2.4. Výpovědní lhůta se pro účely této smlouvy sjednává 1 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

čl. III. Nájemné

- 3.1. Cena nájmu byla stanovena dohodou mezi účastníky jako smluvní. Cena celkového nájmu pro jednoho nájemce činí 1 a 1/4 ceny nájmu za rok.
- 270,- Kč/m²/rok za místnosti k provozování služeb – 30,99 m²
= 8367,30 Kč/ročně = 2091,83 Kč/čtvrtletí
 - 120,- Kč/m²/rok za WC - 2,36 m² = 283,20 Kč ročně z toho 1/4
= 70,80 Kč/rok = 17,70 Kč/čtvrtletí

Nájemné nájemce 1d : místnost k provozování služeb.....697,28 Kč/měsíc
místnost WC.....5,90 Kč/měsíc
celkem.....703,18 Kč/měsíc

- 3.2. S ohledem na pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného upravit dodatkem ke smlouvě o míru inflace, oficiálně vyhlášenou Českým statistickým Úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to zpětně k počátku roku, ve kterém se výše nájemného upravuje stejně tak, je-li to rozhodnutí zřizovatele. Nájemce se zavazuje dodatky ke smlouvě, kterými bude nově stanovena cena nájmu v souladu s touto smlouvou, uzavřít neprodleně poté, co jim bude pronajímatelem předložen.

čl. IV.

Cena služeb spojených s nájmem

- 4.1. Nájemci jsou povinni uhradit pronajímateli cenu za odebranou elektrickou energii ve výši, která bude účtována pronajímateli na základě kupní smlouvy na dodávku elektrické energie uzavřené pronajímatelem s podnikem Severomoravská energetika, Ostrava 1 a podle, které bude cena účtována dle sazby B5a, což znamená, že není dána pevná cena za 1KWh, ale cena dle této sazby je odvislá od celkového množství spotřebované energie. Cena za spotřebovanou elektrickou energii v množství zjištěném odečtem elektroměru, kterým je měřena spotřeba el.energie v pronajatých nebytových prostorech bude pronajímatelem po dohodě s nájemci rozúčtována mezi nájemce 1/4 skutečného odběru.
- 4.2. Cena za dodávku studené, teplé vody a odvádění odpadních vod bude pronajímatelem nájemci účtována dle skutečné spotřeby. Cena m³ studené vody se řídí smlouvou a je stanovena ve výši 57,88 Kč/m³. Studená voda bude účtována čtvrtletně.
Cena teplé vody se vypočítává dle faktur za dodávku tepla a rozpočítáním vodoměrů. Ve čtvrtletní fakturaci bude hrazena zálohově tj. 200,- Kč. Konečné vyúčtování bude provedeno jednou ročně a to max. v měsíci březnu 2011.
- 4.3. Cena za užívání telefonního přístroje bude účtována pronajímatelem nájemci poměrně, tj. ve výši 25,- Kč měsíčně. Hovorné bude pronajímatelem účtováno nájemci dle podmínek SPT TELECOM, a.s. a podle skutečně hovorů uskutečněných nájemci a zaznamenaných programem Tardart a uložených v souborech instalovaného software v paměti osobního počítače, který je připojen k telefonní ústředně.
- 4.4. Cena za odvoz pevného domovního odpadu Technickými službami a.s., Havířov bude pronajímatelem účtována nájemci dohodnutou smluvní cenou tj. 45,-Kč za měsíc.
- 4.5. Cena za odhrnování sněhu vlastními prostředky Domova seniorů Havířov, nebo TS Havířov bude účtována nájemci dohodnutou smluvní cenou tj. 25,- za měsíc po dobu zimního období (listopad-březen).
- 4.6. Nájemce je povinen platit pronajímateli cenu za dodávku tepla. Ve čtvrtletní fakturaci bude hrazena zálohově, tj. 800,- Kč. Konečné vyúčtování bude provedeno jednou ročně a to max. v měsíci březnu 2011.

- 4.7. Pronajímatel je rovněž oprávněn nově stanovit dodatkem ke smlouvě cenu služeb spojených s nájmem v případě zvýšení ceny dodávky elektrické energie, vody, tepla a TUV ze strany jejich dodavatelů a nájemce se zavazuje dodatky ke smlouvě uzavřít neprodleně potom, co jim bude pronajímatelem předloženo. Pronajímatel je oprávněn stanovit novou cenu služeb spojených s nájmem nejdříve počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém došlo ke zvýšení cen elektrické energie, vody, tepla a TUV od jejich dodavatelů.

čl.V.

Platební podmínky

- 5.1. Nájemné je splatné každým z nájemců na základě faktury pronajímatele čtvrtletně dopředu, vždy k 20. dni prvního měsíce čtvrtletí, na které se platí.
- 5.2. Cenu služeb spojených s nájmem dle čl.4., tj. úhrada za odběr el.energie, za dodávku vody, tepla a TUV, odpadních vod, odvoz odpadků, telefonu a odhrnování sněhu je splatná na základě faktury pronajímatele, čtvrtletně pozadu do 20. dne měsíce následujícího po příslušném čtvrtletí, za které se cena služeb platí.
- 5.3.. Cena nájmu a cena služeb spojených s nájmem je uhrazena dnem, kdy byla připsána na účet pronajímatele nebo zaplácena hotově do pokladny pronajímatele. Faktura pronajímatele musí mít náležitosti daňového dokladu podle zákona č.588/1992 Sb. o DPH.
- 5.4. Mezi pronajímatelem a nájemcem bylo dohodnuto, že v případě prodlení nájemce s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den svého prodlení.
- 5.6. V případě prodlení nájemce s úhradou ceny nájmu nebo ceny služeb spojených s nájmem (viz odst.5.1 nebo odst. 5.2), delšího než 10ti dnů, je pronajímatel oprávněn od smlouvy vůči tomuto nájemci odstoupit písemným oznámením odeslaným na adresu trvalého bydliště nájemce uvedenou v této smlouvě. Účinnost smlouvy ve vztahu k nájemci vůči kterému pronajímatel od smlouvy odstoupil zaniká dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy držitelem poštovní licence a v případě, že zásilka obsahující oznámení o odstoupení od smlouvy nemohla být držitelem poštovní licence odevzdána jejímu příjemci, účinnost zaniká třetím dnem uložení zásilky obsahující oznámení o odstoupení od smlouvy u držitele poštovní licence. Zásilka obsahující oznámení o odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele může být pronajímatelem rovněž doručena přímo do rukou nájemce.
- 5.7 Nájemce prohlašuje, že je si vědom toho, že pronajímatel má ve smyslu § 672 Občanského zákoníku zástavní právo na zajištění nájemného k movitým věcem, které se nacházejí v pronajatých nebytových prostorách a které patří nájemci, jež je v prodlení s úhradou ceny nájmu nebo služeb s tím spojených.

čl.VI. Ostatní ujednání

- 6.1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklou údržbou a opravami, včetně úklidu, malování místností, úklid a údržbu objektu z venku a vnějších prostor, kromě oprav spojených se základními funkcemi objektu (např. oprava střechy, zborcení vnějších zdí atd.). Jakékoliv stavební a obdobné úpravy související a prováděné v zájmu podnikatelské činnosti nájemce a na jeho vlastní náklady, může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to bez ohledu, že podléhají případně stavebnímu a jinému schvalovacímu řízení. Nájemce nese ze svého veškeré náklady a odpovědnost s tím spojené.
- 6.2. Nájemce je oprávněn přenechat jemu pronajatou užívanou plochu nebo její část jinému nájemci (podnájemci), třeba i na omezenou dobu pouze se souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto jednání je nájemce, který svou povinnost porušil, povinen uhradit pronajímateli pokutu ve výši pětiměsíčního nájemného, vypočteného z pronajatých prostor nájemci a pronajímateli vzniká současně právo od smlouvy odstoupit vůči tomu nájemci, který svou povinnost porušil.
- 6.3. Nájemce je povinen plnit v pronajatém prostoru povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č.133/1985 Sb. v platném znění a dodržovat platné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, zásady bezpečného chování na pracovišti a dodržování stanovených pracovních postupů podle zvláštních předpisů. Nájemce se zavazuje zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el.zařízení, včetně ostatních zařízení dle platných ČSN po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný. V pronajatých prostorách nájemce přebírá závazky pronajímatele, týkající se bezpečnosti, ochrany zdraví při práci, protipožární prevence a pojištění třetích osob.
- 6.4. Nájemce hradí ze svých prostředků veškeré náklady spojené s činností v pronajatých prostorách a náklady uplatněné fyzickými nebo právnickými osobami po uzavření této smlouvy a související s využíváním pronajatého majetku. Nájemce je povinen sjednat pojištění pro možné pojistné události, vyplývající z předmětu podnikatelské činnosti.
- 6.5. Nájemce je dále povinen umožnit na výzvu pronajímatele vstup jeho zaměstnanců za účelem provedení prohlídky a kontroly užívání majetku a jeho stavu. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit vznik závad pronajímateli na pronajatém majetku a jeho poškození, řešit veškeré záležitosti, týkající se pronajatého majetku s pronajímatelem.
- 6.6. Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat pronajímateli pronajaté prostory a majetek ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, a to řádně a včas.
- 6.7. O předání a převzetí předmětu nájmu, nebo jeho části bude sepsán písemný protokol, ve kterém se podrobně popíše jeho stav.
- 6.8. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu řešit s nájemcem veškeré záležitosti týkající se užívání pronajatých prostor a majetku a k řešení těchto záležitostí určit ze strany pronajímatele zástupce.

- 6.9. Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady, podle obecných pojišťovacích kritérií. Pronajímatel neodpovídá za případné následky vzniklé v důsledku nesjednaného pojištění předmětu činnosti nájemce. V případě, že touto nečinností způsobí nájemce škodu na majetku pronajímatele, odpovídá nájemce, který škodu způsobil za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- 6.10. Pronajímatel zajistí údržbu přístupového chodníku v zimním období (odhrnování sněhu a posyp). Jedná se o přístupový chodník, kterým do objektu přicházejí zákazníci nájemce (od horní brány ke traktu C a vstupu do objektu z parku). Nájemci jsou dále povinni udržovat schůdnost od protažené hlavní trasy chodníků ke vstupu do objektu. V případě nepojízdnosti traktoru Domova seniorů Havířov, nepřítomnosti jeho obsluhy, nebo zmeškání TS Havířov je nájemce povinen schůdnost přístupového chodníku si zajistit vlastními silami a na své náklady.
- 6.11. Nájemce se zavazuje:
- dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, jakož i ostatní právní normy vztahující se k užívání pronajatých nebytových prostor.
 - dodržovat příslušná pravidla, týkající se jeho pohybu v Domově seniorů Havířov a podpisem této smlouvy potvrzují, že s nimi byli pronajímatelem seznámeni.
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu, je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli. Nájemce bere na vědomí, že plně odpovídá za požární bezpečnost a zavazuje se počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, jak ukládá platný zákon.
- 6.12. Nájemce je povinen:
- společně uzpůsobit provozní dobu tak, aby obyvatelé Domova seniorů Havířov včetně zaměstnanců mohli jejich provozovnu navštívit 1x týdně a to: od 8.00 hod. do 12.00 hod..
 - provádět úklid společných prostor vlastními silami a prostředky a to 1x denně.

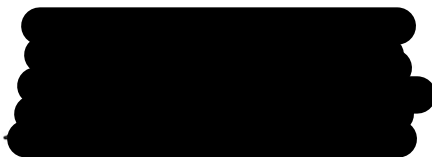
čl.VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory a jejich příslušenství ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání.
- 7.2. Při ukončení platnosti nájemní smlouvy, nájemce uhradí veškeré závazky vůči pronajímateli, protokolárně mu předá dočasně přenechaný majetek a zaváže se pro případ, že technický stav majetku resp. předpokládaná životnost nebude dodržena dle smlouvy o nájmu, uhradit pronajímateli hodnotu poškození, vyjádřenou neodepsanými odpisy.
- 7.3. Koordinací a plněním smluvních závazků je za pronajímatele pověřen:
Pavel Šaroun - vedoucí provozně-technického úseku
- 7.4. Tato smlouva je platná od 1.1. 2010.

- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, učiněné určitě, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.
- 7.6. Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž po jejím podpisu všemi účastníky obdrží každá smluvní strana po jednom vyhotovení smlouvy.

V Havířově dne 4.1.2010



pronajímatel



nájemce Id

Domov seniorů Havířov,
— příspěvková organizace —
J. Seiferta 14/1530
730 01 HAVÍŘOV - Město
IČ: 75139243 -2-