



NAN/2003/36/03619Z
+ DOD č. 1 ze 20/2004

451/003

1230 300 152

SMLOUVA NÁJEMNÍ

uzavřená dnešního dne, roku a měsíce mezi následujícími smluvními stranami:

Pronajímatel: **Statutární město Mladá Boleslav**, se sídlem Mladá Boleslav I, Komenského náměstí čp. 61, PSČ 293 49, zastoupené Ing. Stanislavem Hendrychem, vedoucím odboru správy majetku města, na základě plné moci ze dne 18. 11. 2002 Mgr. Svatopluka Kvaizara, primátora města, IČO **238 295**

Nájemce: **Oblastní spolek Českého červeného kříže**, se sídlem Mladá Boleslav II, Tovačovského čp. 300, PSČ 293 01, zastoupený předsedou oblastního spolku MUDr. Oldřichem Šléglem, IČO **425 778**

Účastník smlouvy: **FOKUS** sdružení pro péči o duševně nemocné, se sídlem Mladá Boleslav II, Jaselská 1304, PSČ 293 01, zastoupené předsedou sdružení p. MUDr. Janem Stuchlíkem, IČO **48678767**

jak následuje:

I. Úvodní ustanovení – předmět nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného, podle Smlouvy darovací ze dne 11. 9. 2000, evidované Katastrálním úřadem v Mladé Boleslavi pod čj. V12-3884/00, s právními účinky vkladu ke dni 21. 9. 2000, vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Mladá Boleslav, a to domu čp. **163**, Mladá Boleslav IV, na stp. 1046 a stavební parcely **1046** o výměře **176 m²**.

Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Mladé Boleslavi na listu vlastnictví č. **10001** pro obec a katastrální území Mladá Boleslav.

2. Pronajímatel je podle dohody s nájemcem a účastníkem smlouvy, investorem rekonstrukce domu čp. 163 v Tovačovského ulici, Mladá Boleslav II, a to podle studie, zpracované Ing. Arch. Michalem Sborwitzem. V souladu s touto studií a po dokončení rekonstrukce, bude objekt sloužit jednak pro provoz tzv. podporovaných bytů – tj. chráněné bydlení resp. byt na půl cesty (jako součást komunitní péče o duševně nemocné) provozovatele FOKUS – účastníka smlouvy – ve 2. a 3. nadzemním podlaží, a jednak pro potřeby nájemce dle této smlouvy, a to jako zařízení respitní péče nebo obdobného charakteru – v 1. nadzemním podlaží a v 1. a 2. podzemním podlaží.

3. Pronájem dále specifikované části domu čp. 163/IV za rovněž dále stanovených podmínek byl ze strany pronajímatele schválen usnesením Rady města Mladá Boleslav č. **189** ze dne 6. 2. 2003 ve znění usnesení rady města č. **379** ze dne 17. 4. 2003, záměr na pronájem byl vyvěšen na úřední desce magistrátu ve dnech 8. 11. 2002 až 22. 11. 2002.

II. Účel a vymezení nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci dále specifikované prostory v domu čp. 163, a to (specifikace i výměry po rekonstrukci objektu):
 - 1.1. v 1. nadzemním podlaží – schodiště, podesty o výměře 7,33 m²
 - chodbu o výměře 29,53 m²
 - výtah. šachtu o výměře 4,47 m²
 - sklad šp. prádla o výměře 0,92 m²
 - sklad čist. prádla o výměře 1,00 m²
 - pokoj 2 L o výměře 14,69 m²
 - WC + umývárnu o výměře 2,35 m²
 - pokoj 1 L o výměře 11,27 m²
 - pokoj 1 L o výměře 9,73 m²
 - WC + umývárnu o výměře 3,70 m²
 - pokoj 3 L o výměře 23,69 m²
 - WC + umývárnu o výměře 2,35 m²
 - WC o výměře 1,35 m²
 - úklid o výměře 2,34 m²
 - umývárnu o výměře 8,04 m²
 - 1.2. v 1. podzemním podlaží – vstup, schodiště o výměře 9,54 m²
 - chodbu o výměře 26,76 m²
 - sklad šp. prádla o výměře 0,92 m²
 - sklad čist. prádla o výměře 1,00 m²
 - umývárnu o výměře 8,04 m²
 - WC o výměře 1,35 m²
 - úklid o výměře 2,34 m²
 - pokoj 2 L o výměře 14,70 m²
 - WC + umývárnu o výměře 2,37 m²
 - pokoj 1 L o výměře 11,27 m²
 - pokoj 1 L o výměře 9,73 m²
 - WC + umývárnu o výměře 3,76 m²
 - pokoj - lékař o výměře 12,52 m²
 - WC o výměře 1,44 m²
 - pokoj – sestra o výměře 9,74 m²
 - WC o výměře 1,44 m²
 - 1.3. ve 2. podzemním podlaží – schodiště o výměře 5,12 m²
 - chodbu o výměře 28,58 m²
 - prádelnu o výměře 13,31 m²
 - šatnu o výměře 14,19 m²
 - denní místnost o výměře 12,70 m²
 - kotelnu o výměře 6,91 m²
 - sklad o výměře 20,77 m²
 - úklid o výměře 2,04 m²
 - WC - personál o výměře 1,53 m²
 - umývárna – personál o výměře 1,99 m²
 - výtahovou šachtu o výměře 4,48 m²
 - elek. rozvaděč o výměře 3,11 m²
 - 1.4. pro všechny podlaží společné - prostor pro šachtu lůžkového výtahu o výměře (3x) 4,5 m²

(celkem tedy cca 358,88 m²)

Veškeré tyto prostory jsou pronajímány nájemci za účelem provozování činností, souvisejících s posláním a využitím, specifikovaným v čl. I. odst. 2. smlouvy, případně pro obdobné využití zdravotnického či sociálního charakteru.

III. Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 15 let, počínaje dnem podpisu smlouvy všemi účastníky.
2. Po uplynutí výše uvedené 15-leté lhůty může být smlouva prodloužena dohodou smluvních stran, která ze strany pronajímatele podléhá schválení radou města případně jiným v té době kompetentním orgánem.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět před uplynutím výše stanovené lhůty pouze z následujících důvodů:
 - 3.1. Nájemce bude užívat pronajaté prostory v rozporu s účelem uvedeným ve smlouvě
 - 3.2. V případě hrubého neplnění ustanovení čl. V. smlouvy
 - 3.3. V případě prodlení s úhradou nájemného o více než 6 měsíců
 - 3.4. V případě závažného obecného zájmu

V těchto případech je výpovědní lhůta 6 – měsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď v písemné formě nájemci doručena.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s okamžitou účinností, jestliže se pronajímané nemovitosti bez jeho zavinění stanou nezpůsobilé k sjednanému účelu užívání nebo v případě, kdy pronajímatel nedokončí rekonstrukci pronajímaného objektu v termínu, stanoveném v odst. 1. čl. V. smlouvy a ani ji nebude schopen dokončit v přiměřeném termínu náhradním.
5. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran

IV. Cena nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci své nemovitosti, citované a popsané v čl. I. a čl. II. smlouvy, za smluvní a vzájemně dohodnuté nájemné v celkové výši Kč **5.000.000,--** za 15 let (slovy pět milionů českých korun na celé patnáctileté nájemní období). Počátek úhrady nájemného se stanovuje k termínu do 60 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na rekonstrukci domu čp. 163/II dle odst. 2. čl. I. této smlouvy.
2. Celé nájemné ve shora stanovené výši 5.000.000 Kč bude hrazeno nájemcem pronajímateli ve stejných ročních splátkách, rozpočítaných na období od kolaudace stavby do ukončení lhůty pronájmu, stanovené v odst. 2. čl. III. této smlouvy, vždy ke stejnému datu příslušného kalendářního roku, stanovenému v čl. 1. tohoto odst. smlouvy a to na účet statutárního města Mladá Boleslav, vedený u Komerční banky a.s. Mladá Boleslav, č.ú. . Stanovení výše uvedených ročních splátek bude předmětem samostatného dodatku této smlouvy, vyhotoveného pronajímatelem a doručeného nájemci v termínu do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na rekonstrukci domu čp. 163/II dle odst. 2. čl. I. této smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 5 % z dlužné částky za každý i započatý měsíc prodlení.
4. Po uplynutí smluvní 15-leté lhůty pronájmu bude další případné nájemné stanoveno v závislosti na příslušných ustanoveních odst. 2. čl. III. této smlouvy.
5. Nájemce nemá nárok na vrácení jakékoli části zaplaceného nájemného s výjimkou naplnění ustanovení odst. 4. čl. III. smlouvy

V.

Práva a povinnosti smluvních stran.

1. Pronajímatel se zavazuje rekonstruovat dům 163/IV pro potřeby nájemce (a pro účastníka smlouvy), a to podle schválené a smluvními stranami vzájemně odsouhlasené projektové dokumentace a v souladu s vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, a to nejpozději do 31. 12. 2004. Rovněž tak se zavazuje předat nájemci pronajímané prostory neprodleně po kolaudaci stavby ve stavu, způsobilém k řádnému užívání dle ustanovení čl. I. odst. 2. této smlouvy. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti, a to ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
2. Obě smluvní strany se zavazují ke vzájemné součinnosti při řešení všech záležitostí, souvisejících s ustanovením odst. 1. tohoto čl. smlouvy, jakož i s vlastní realizací stavby.
3. Nájemce se zavazuje zejména:
 - 3.1. Zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy svěřené nemovitosti, tj. pronajatých prostor, jakož i souvisejících a ostatních částí domu čp. 163 (v tomto případě i ve spolupráci s účastníkem smlouvy), včetně dalších činností a povinností, souvisejících se správou nemovitosti, a to svou péčí a nákladem.
 - 3.2. Neprovádět ve svěřené nemovitosti žádné akce stavebního charakteru bez výslovného souhlasu pronajímatele
 - 3.3. Pravidelně a řádně zabezpečovat a z vlastních prostředků hradit veškeré služby, související s provozem pronajaté nemovitosti (např. vodné a stočné, elektřinu, odvoz popelnic aj.), obdobně hradit případné další finanční povinnosti, související s užíváním svěřené nemovitosti.
 - 3.4. Zabezpečovat úklid okolí svěřené nemovitosti, zamezit znečišťování a poškozování tohoto okolí provozem svého zařízení a zamezit zhoršení životního prostředí v okolí pronajaté nemovitosti svým provozem,
 - 3.5. Zabezpečovat povinnosti pronajímatele ve vztahu k pronajaté nemovitosti na úseku požární bezpečnosti a bezpečnosti při prováděných činnostech, důsledně dodržovat veškeré zákonné předpisy, související s provozovanými činnostmi.
 - 3.6. Využívat svěřenou nemovitost pouze v souladu s vpředu dohodnutým účelem a nepronajmout ji, ani její část, bez výslovného souhlasu pronajímatele. V případě poškození svěřené nemovitosti nebo její části provozem svého zařízení či jiným způsobem, kterému mohl nájemce zamezit, nahlásit tuto škodu neprodleně pronajímateli a zajistit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
 - 3.7. Umožnit přístup zástupcům pronajímatele či jím pověřeným osobám do pronajaté nemovitosti, a to v případě jejich požadavku, na základě předběžného oznámení.
 - 3.8. Sjednat pojištění pro své zařízení, instalované v pronajaté nemovitosti; v opačném případě není nájemce oprávněn vymáhat na pronajímateli škody, které by mu na tomto zařízení z jakéhokoli důvodu vznikly.
 - 3.9. V případě ukončení pronájmu odevzdat pronajímateli svěřenou nemovitost v odpovídajícím stavu, vycházejícím ze zápisu o předání, resp. ve stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení či případnému zhodnocení nemovitosti, a to v termínu do 30 dnů od ukončení pronájmu.

VI.

Obecná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.

2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě smluvních stran pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Pokud není v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v 5 stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran, jedno paré obdrží účastník smlouvy.
5. Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že se s obsahem této smlouvy dobře seznámily, že veškerá ustanovení a podmínky v této smlouvě obsažené byly dohodnuty mezi smluvními stranami svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli ve stavu tísně za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Mladé Boleslavi dne

Pronajímatele

Nájemce

Účastník smlouvy