

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 663 a násl. obč. zák. č. 116/90 Sb. ve znění novel

„Pastorační středisko o.p.s.“

se sídlem Velké náměstí čp. 32, 500 03 Hradec Králové

IČO: 25923676

zastoupené P. Karlem Moravcem, ředitelem obecně prospěšné společnosti
jako pronajímatel,

a

Univerzita Hradec Králové, Pedagogická fakulta

Víta Nejedlého 573, 500 03 Hradec Králové

IČO: 62690094

zastoupená doc. RNDr. Jaroslavou Mikuleckou, CSc., rektorkou
jako nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

- I -

Předmět smlouvy a účel smlouvy

1. „Pastorační středisko o.p.s.“ je dle svého prohlášení nájemcem těchto nemovitostí:
 - a) objektu čp. 32 se stavební parcelou č. 38 o výměře 3877 m², zapsané na LV č. 9864 pro obec a k.ú. Hradec Králové (Nové Adalbertinum), a dále p.p.č. 29/1 o výměře 2.175 m² zapsané na LV č. 3102 pro obec a k.ú. Hradec Králové jako majetek Biskupství královéhradeckého, to vše u KÚ v Hradci Králové.
 - b) prohlašuje, že je oprávněno uzavírat nájemní smlouvy na prostory v Novém Adalbertinu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v prvním patře budovy Nového Adalbertina, a to učebny, kanceláře, přílehlé chodby se schodištěm, sociální zařízení a sklad, o celkové výměře 1205 m². Uvedené prostory jsou vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prostory se dávají nájemci do nájmu za účelem využívání učeben a kanceláří pro potřeby Hudební katedry Pedagogické fakulty.

- II -

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 1. 1. 2004 na dobu neurčitou.

- III -

Cena nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje platit za prostory specifikované ve čl. I této smlouvy:
 - a) **nájemné za pronajaté prostory dohodou:** 925.000,- Kč ročně. Toto nájemné se bude zvyšovat následujícím způsobem: vždy k 1. 1. v roce 2005, 2006 a 2007 bude nájemné zvýšeno o částku 185.000,- Kč; k 1. 1. 2007 bude tedy roční nájemné oproti roku 2004 navýšeno o 555.000,- Kč.
 - b) **platby za služby:**
 - vodné a stočné, vytápění plynem, elektřina - přefakturací dle přepočtu na poměrnou část užívané plochy
 - telefonní poplatky, internet - přefakturací dle množství skutečně spotřebovaných služeb
 - odvoz odpadu ročně 10.000,- Kč.

K uvedeným cenám za služby bude připočtena příslušná sazba DPH.

Změní-li se v roce 2005 a následujících letech úhrnný index spotřebitelských cen podle údajů ČSÚ oproti tomuto indexu vyhlášenému poprvé v roce 2004, či dále oproti indexu podle něhož bylo nájemné naposledy upraveno, změni se automaticky roční nájemné přepočtením indexovým rozdílem, avšak pronajímatel je povinen tento přepočet nájemci neprodleně písemně oznámit. Při relevantní změně indexu se nájemné přepočte vždy k 1. 1. příslušného roku. Rozdíly se vyrovnají při nejbližší čtvrtletní platbě nájemného.

2. Platby nájemného a budou prováděny v čtvrtletních splátkách ve výši jedné čtvrtiny uvedené roční částky nájemného předem, splatných vždy k 15. dni druhého měsíce příslušného kvartálu na účet nájemce vedený u Raiffeisenbank Hradec Králové

číslo účtu: 1006013894/5500

Veškeré platby nájemného budou hrazeny bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený shora, pokud pronajímatel písemně nesdělí číslo jiného účtu.

Platby za služby podle bodu 1. b) budou provedeny na základě vystavených faktur poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatelů. Platby budou provedeny v obvyklém termínu uvedeném na vystavené faktuře.

Odběr elektrické energie v průběhu roku bude fakturován zálohově. Vyrovnání záloh bude provedeno v rámci vypořádání skutečného odběru elektrické energie po obdržení konečného vyúčtování od dodavatele.

- IV -

Ukončení nájmu

Každá ze smluvních stran může ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu s dvouletou výpovědní lhůtou.

Výpověď musí mít písemnou formu a jako projev vůle musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 2 roky s tím, že začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě nepřevzetí výpovědi, či zmaření doručení projevu vůle platí, že výpovědní lhůta počíná běžet

od prvního dne měsíce následujícího po uložení na poště, či vrácení poštou odesílateli. Při odstoupení od smlouvy platí shora uvedené zásady přiměřeně s přihlédnutím ke sjednaným podmínkám pro odstoupení od smlouvy.

Mimo to se smluvní strany dohodly na ukončení nájmu písemným odstoupením od smlouvy tak, že pronajímatel může odstoupit od smlouvy tehdy, pokud nájemce:

- 1) bude s prodloužením s platbou nájemného nebo s platbou za služby poskytované s nájmem a předepsaných záloh, nebo za úhradu spotřebované energie a telefonních poplatků o více než třicet dnů
- 2) poruší jinou závažnou povinnost převzatou v této smlouvě, či stanovenou obecně závaznými právními předpisy ve vztahu k nájmu nebytových prostor a nezjedná nápravu do 30 dnů poté, kdy k tomu byl pronajímatelem písemně vyzván.
- 3) užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté prostory takovým způsobem, že na nemovitosti opakovaně nebo dlouhodobě vzniká škoda a nebo hrozí vznik značné škody. Důvodem k odstoupení od této smlouvy pronajímatelem je dále skutečnost, kdy nájemce při užívání nebytového prostoru zhoršuje jeho stavební nebo technický stav nebo provádí v pronajatých nebytových prostorech úpravy, popřípadě v něm instaluje takové zařízení, jehož provoz může mít za následek podstatné zhoršení nebytových prostor.

Právní důsledky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení a nájemce je povinen do 30 dnů od doručení nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. O této skutečnosti se sepisuje zápis, který podepíší smluvní strany spolu s uvedením důvodů, které vedly k odstoupení od této smlouvy.

Nájemce může odstoupit od této smlouvy tehdy, jestliže pronajímatel porušuje závažnou povinnost převzatou v této smlouvě či stanovenou obecně závaznými právními předpisy ve vztahu k nájmu nebytových prostor a není-li zjednána náprava do 30 dnů poté, co byl k tomu písemně vyzván.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli shora uvedené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebování.

- VI -

Pojištění

Pojištění objektu s předmětem podnájmu proti škodám způsobeným ohněm, bleskem a atmosférickými srážkami je povinen zajistit pronajímatel. Krytí jiných rizik na vneseném majetku nájemcem je věcí nájemce.

- VII -

Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytových prostor

A) Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory a zařízení v souladu s dobrými mravy a řádně, používat plně, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor. Nájemce je povinen při výkonu svých práv z nájemní smlouvy a vztazných právních předpisů zabezpečit, aby jeho zaměstnanci, hosté a osoby za ním do objektu čp. 32 docházející a to z jakéhokoliv důvodu, šetřili a vytvářeli prostředí zajišťující dalším osobám v domě čp. 32 nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen

spolu se svými zaměstnanci a hosty a jinými osobami přicházejícími za ním dodržovat pravidla nařízená pronajímatelem, neomezovat oprávnění jiných uživatelů a osob nadměrným hlukem, pachy, parami, kouřem, plyny, pevnými a tekutými odpady.

2. Drobné opravy nebytových prostor souvisejících s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou je povinen hradit nájemce. Smluvní strany se tak dohodly, že pro vymezení pojmu "drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou" se za drobné považují zejména opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení.
3. Rozsah a způsob provedení opravy je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny, pokud se nejedná o závady, které jsou ještě v záruční lhůtě nebo po této lhůtě bezprostředně následují a jsou zjevně důsledkem nekvalitně provedené práce:

- a) - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - b) - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich částí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a osvětlovacích těles včetně jejich součástí
 - e) - opravy vnitřních nátěrů
 - f) - náklady spojené s běžnou údržbou shora uvedených nebytových prostor, kterými se tak rozumí i náklady spojené s pravidelnými prohlídkami nebytových prostor, malování včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce
 - g) - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, a další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a dále opravy, které nejsou uvedeny výše a pokud náklad na jednu opravu nepřevyší částku 500,- Kč.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v nebytových prostorách, které má provést pronajímatel a umožnit jejich neodkladné provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 5. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytových prostor, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce a závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vzniklých nákladů na opravu.
 6. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedli instalaci technických zařízení, pokud jsou nebo budou součástí nebytových prostor a patří pronajímateli.
 7. Nájemce je povinen bezodkladně odstranit závady a poškození, které způsobil on, jeho zaměstnanci a hosté, popř. osoby, které za ním docházejí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození opravit, odstranit a požadovat od nájemce náhradu všech vynaložených nákladů včetně způsobené škody.
 8. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a ani jinou změnu v nebytových prostorách a interiéru bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pak pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce tyto úpravy a změny neprodleně odstranil a nebytové prostory případně i jejich vybavení uvedl do původního stavu.
 9. Nájemce je povinen umožnit po předchozí výzvě pronajímatele kontrolu nájemce v nebytových prostorách za účelem zjištění dodržování podmínek nájemní smlouvy mezi účastníky smluvního vztahu.

10. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání (včetně vymalování) a zajistit tímto pronajímateli plný a nerušený výkon práv spojených s nebytovými prostory a jejich následným využitím současně s předávacím protokolem nebytových prostor.
11. Nájemce odpovídá za škodu i v případech, pokud nevytvoří podmínky pro neodkladné odstraňování náhlých závad, pohrom a krizových situací vzniklých na nemovitosti, ve které se nacházejí pronajaté nebytové prostory.

B) Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.

- VIII -

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2004 .
2. V otázkách neupravených touto nájemní smlouvou, se tento nájemní vztah řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/90 Sb. v platném znění.
3. Nájemce potvrzuje svým podpisem, že se seznámil s předmětem nájmu, je mu znám jeho stav a současně potvrzuje, že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu.
4. Změny a dodatky k této smlouvě lze provádět výhradně písemně formou dodatku nájemní smlouvy schváleného a podepsaného smluvními stranami.
5. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle a dobrovolně a bez nátlaku.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech provedeních, z nichž každé má hodnotu originálu; každý z účastníků obdrží po dvou provedeních.
7. Tato smlouva nahrazuje současnou smlouvu o podnájmu nebytových prostor ze dne 1. 7. 1999 včetně dodatků s účinky od 1. 1. 2004.

V Hradci Králové dne 28. 12. 2003

XXX

pronajímatel

Pastorační středisko o.p.s.
Nové Adalbertinum
Velké náměstí 32
500 03 Hradec Králové I.
IČO 25 92 36 76 DIČ 228-25923676

XXX

nájemce



Příloha: schematický nákres pronajatých prostor

Příloha k nájemní smlouvě uzavřené S ÚČINNOSTÍ OD 1. 1. 2004 mezi „Pastoračním střediskem o.p.s.“ a Univerzitou Hradec Králové na pronájem nebytových prostor v Novém Adalbertinu.

Plán pronajatých prostor

Červeně označené prostory jsou předmětem pronájmu

